



المسؤولية الجنائية في البناء والهدم

للقائمين بالتشييد

(المالك * المقاول * المهندس المعماري)

طبقاً لنصوص القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦

أهم الجرائم المتعلقة بالانشاءات

البناء بدون ترخيص - البناء خارج خط التنظيم - البناء المخالف للمواصفات - استئناف أعمال البناء السابق وقضها إدارياً . (طبقاً للقانون الجديد) • القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له قرار رئيس الجمهورية في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء • القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واللائحة التنفيذية له قرارات رئيس الوزراء بشأن ارتفعات المباني • مجموعة مبادئ محكمة النقض الجنائية المتعلقة بجرائم البناء

الأستاذ

سمير عبد السميع الأودن

٢٠٠٠



اهداءات ٢٠٠٠

١/ سمير عبد السميع الأودن

مؤلفه

المسئولية الجنائية فى البناء والهدم للقائمين بالتشييد (المالك * المقاول * المهندس العمارى) طبقاً لنصوص القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦

أهم الجرائم المتعلقة بالانشاءات
البناء بدون ترخيص - البناء خارج خط التنظيم - البناء المخالف
للمواصفات - استئناف أعمال البناء السابق وقفها إدارياً . (طبقاً
للقانون الجديد) • القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقوانين المعدلة له
قرار رئيس الجمهورية فى شأن تنظيم جهاز التفتيش الفنى على
أعمال البناء • القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ واللائحة التنفيذية له
قرارات رئيس الوزراء بشأن ارتفاعات المباني • مجموعة مبادئ
General Organization of the Alexandria University
Cairo University Library

الأستاذ

سمير عبد السميع الأودن

٢٠٠٠

مكتبة ومطبعة الاشعاع الفنية

الإدارة ، المنقطة - ١٤ أبراج مصر للتموير ٥١٧٥٤٩١

المطابع ، العمارة البلد بحرى ٥١٢٠٤٧٦ - إسكندرية

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

○ أَفَمَنْ أَشَسَ بُنْيَنُهُ عَلَى تَقْوَىٰ مِنْ اللَّهِ وَرِضْوَانٍ
خَيْرٌ أَمْ مَنْ أَشَسَ بُنْيَنُهُ عَلَى شِقَاجِرٍ هَارٍ قَانَهَا رِيْدٌ فِي نَارِ جَهَنَّمَ
وَاللَّهُ لَا يَهْدِي الْقَوْمَ الظَّالِمِينَ ﴿١٦﴾ ﴿مَنْعَةُ الْمَرْغُوبَةِ﴾
سُورَةُ التَّوْبَةِ

إِلَهِكَ

إِلَىٰ وَالِدِي رَحِمَهُ اللَّهُ

وَالِي زَوْجَتِي وَأَبْنَائِي - (مُحَمَّدُ وَرِشَا)

المقدمة

حيث أن العمليات الإنشائية هي عمليات متصلة الحلقات ، متشابكة المسئوليات مترابطة الأهداف .

مرماها إقامة مبنى يؤسس على قواعد متينة من الذمة والشرف ، والشفقة والأمانة مرعى فيها المواصفات الفنية والاشتراطات القانونية .

لذا كان لزاماً على من يقومون بمهام الفن المعماري ، أن يراعوا ضمائرهم ، ويتقنوا صنعهم ، ويتقنوا أن جزاءهم عند الله وليس عند البشر .

(فإن الله يحب إذا عمل أحدكم عملاً أن يتقنه) ، حديث شريف ،

وهذا يقتضى من القائمين فى هذا المضمار الهام الذى لا غنى عنه مسئولية خاصة لسلامة الأفراد والممتلكات .

ذلك أن الساحة الانتشائية وجدت فيها أبنية حديثة ما لبثت أن تطاولت فى البنيان إلا وانقضت رأساً على عقب ، كل ذلك يدل على أن أناساً دخلوا هذا المعترك جرياً وراء المادة يلهثون وراءها ، ولا ينظرون إلى مصائر أناس كل همهم فى سكن يتسم بالسكينة والطمأنينة .

من هذا المنطلق كان على المشرع أن يضع من قواعد الردع لكل من تسول له نفسه فى ارتكاب جرائم تعرض أرواح الناس للخطر، إما عمداً أو أهماًلاً .

فكان أن وضع على عاتق كل من يشترك فى عمليات البناء .

(مالك - مهندس - مقاول) مسؤولية مدنية وأخرى جنائية .

لذلك فقد أدليت بدلوى فى هذا الخصم الزاخر من الكتب التى تعرضت لمثل تلك المسائل فى إطار المنظومة التى تشمل أعمال الانشاء بدءاً من استشارة أهل الخبرة فى هذا المجال، ثم مسؤولية البائع والمقاول فى ضمانه للعيوب الناشئة عن البناء ، وانتهاء بتحديد مسؤولية كل منفذ فيها .

فكان البدء بعون الله فى هذا الكتاب (بمدى مسؤولية المهندس الاستشارى مدنياً، ثم بمدى ضمان العيوب الخاصة بالبناء من مهندس ومقاول وبائع أو مالك ، ثم أخيراً بالمسؤولية الجنائية للقائمين بالتشييد أيضاً .

وهذا كتابنا أرجو أن ينطق بالحق نبدأه بالمؤلف الأول .

وهو مدى مسؤولية المهندس الاستشارى .

ثم - ضمان البائع للعيوب الخفية، مع ضمان المقاول والمهندس المعماري .

ثم - المسؤولية الجنائية (فى البناء والهدم) للمقاولين والمهندسين المعماريين .

الفصل الأول

البناء بدون ترخيص

تنص المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أنه : لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تعدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون . .

(وتم تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ونقل الإختصاص فيها إلى الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم)

وانطلاقاً من ضرورة الحفاظ على حياة الأفراد وسلامتهم واعتبارات التخطيط العمراني ، قرر المشرع أهمية الحصول على رخصة البناء قبل قيام أصحاب الشأن بذلك . فالممكن باعتباره الضرورة المحتمة لكل إنسان لكي يلجأ إليه يجب أن تتوفر فيه صفة السلامة والأمن ، وأن يكون مشيداً على أسس قانونية ومواصفات قياسية .

كما أن الملاءمات التي يضعها قانون التخطيط العمراني تتطلب معايير تتعلق بوضع المسكن وتنظيم الأحياء ، وما لذلك من أثر للمحافظة على الصحة العامة ومقتضيات الرونق والجمال الذي يجب أن يشيع بين البليدان في المجتمع .

ومن ثم فإن تدخل المشرع بوضع القيود على الحق في الملكية وفرض العقوبات عند مخالفة هذه القيود ، ليس إنتقاصاً من هذا الحق بل هو تنظيم له لإعتبارات المصالح الإجتماعية ^(١) .

واستناداً لذلك فقد قضت المحكمة الدستورية العليا بتأكيد دستورية المادة ١٥٢

(١) أنظر في ذلك مقالة أ . د / غلام محمد غلام المسؤولية الجنائية في البناء كفية الحقوق . جامعة الكويت . العدد الثالث السنة ١٩٩٥ سبتمبر ١٩٩٥ .

من قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ معدلاً بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ فيما تضمنته الفقرة الأخيرة من المادة ١٥٢ من اشتراط الحصول على ترخيص مسبق من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أى مبان أو منشآت أو مستودعات فى الأراضى الزراعية على سند من القول :

، بأن الملكية الخاصة التى كفل الدستور صونها بنص المادة ٣٤ منه ليست حقاً مطلقاً وإنما أقامها الدستور على أساس أن لها وظيفة إجتماعية ينظم القانون أدائها ،

، وقد حددت المادة ٣٢ من الدستور ملامح هذه الوظيفة بإسئازامها أن تعمل الملكية الخاصة بوصفها ملكية غير مستغلة فى خدمة الإقتصاد القومى وفى إطار خطة التنمية وألا تعارض فى طرق إستخدامها مع الخير العام للشعب ،

(٢٠ ، حكم المحكمة الدستورية العليا بجملة ٤ / ٥ / ١٩٩١ - الجريدة الرسمية العدد ٢٠ فى ١٦ / ٥ / ١٩٩١)

ويشترط لإقامة البناء وجود هذا الترخيص الذى نص عليه القانون ووضع على عدم القيام به عقوبات .

فما هو المقصود بالبناء ؟

والبناء هو كل شئ متماسك من صنع الإنسان واتصال بالأرض إتصال قرار ، فمجرد رص طوب أو حجارة على هيئة سور أو جدار دون أن يتصل ذلك بالأرض إتصال قرار أو دون تماسك لا يعتبر بناء .

والإتصال بالأرض قد يكون مباشرة كالبناء على سطح الأرض أو يعمل أساسات فيها .

وقد يكون غير مباشر كبناء حجرة أو جدار فى دور علوى متصل بالأدوار السفلى بالطبع ثم بالأرض اتصال قرار ويلزم استصدار ترخيص للبناء كاملاً أو ناقصاً ، طالما أنه يطبق عليه العرف وصف البناء .

ولكن مد الأسلاك وإقامة حوائط الخشب على الأرض أو فى دور علوى أو إقامة منزل كامل من الخشب أو الحديد على الأرض لا تعتبر بناء . ومن ثم لا يلزم

استصدار ترخيص مبانى لأقامة شئ من ذلك أو تعطيه أو فكه أو تعديله^(١).

فالأعمال التى تتم بالتريخيص هى :

(أ) إنشاء البناء : أى إقامته لأول مرة.

(ب) إقامة أعمال : أى أعمال البناء كإقامة سور وخلافه.

(ج) تعطية البناء : أى الزيادة بالبناء على المبانى القائمة.

(د) تعديل البناء : أى تغيير بعض معالمه كتحويل شقة واسعة إلى شقتين.

(هـ) تدعيم البناء : أى تقوية البناء.

(و) ترميم البناء : كالربط بين أجزاء البناء بإزالة الشروخ فيها واستبدال درج السلم المتداعية.

(ح) تعطية واجهات المباني : أى المبانى القائمة بالبياض أو الرخام أو غير ذلك^(٢).

فإذا كان الحصول على ترخيص بأعمال البناء والهدم شرط قبل القيام بتلك الأعمال، فهل تندرج أعمال الترميم تحت إطار الحصول على ترخيص بها ؟

هنا يجب التمييز بين أعمال الترميم وغيرها من الأعمال كأعمال الهدم حيث حدد القضاء المقصود بالترميم وأنه لا يلزم له سبق للحصول على ترخيص، وأن أعمال الترميم هى تلك التى لا تتجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها لإزالة ما يعثره من خلل، وهى لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة، كما أنها تختلف عن أعمال الترميم التى يقصد بها تقوية البناء.

« فإذا كان دفاع الطاعن يقوم على أنه لم يهدم المنزل وإنما قام بترميمه فحسب وطلب نذب خبير، وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتضت فى حكمها على مجرد القول بثبوت التهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح) وكان هذا الدفاع جوهرياً - لو صح - أن يؤثر فى مركز الطاعن من الإتهام، فإن

(١) أنظر تفصيل ذلك أ. / محمد عبد الحكيم عبد الرسول المرجع فى شرح قانون المباني الجديد سنة ١٩٩٤.

(٢) معوض عبد التواب - الوسيط فى شرح مشروعات البناء والهدم - سنة ١٩٨٢ ص ٢٢.

حكمها يكون معيباً بإخلال بحق الدفاع وللصّور في البيان . (١)

أما أعمال التعديل في رسم البناء بعد الحصول على الترخيص فإنه يستلزم الحصول على ترخيص جديد بذلك (مادة ١١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦)
فالتعديل بالإضافة أو بتغيير مواضع المساقط مثلاً يستلزم تعديل الرخصة حتى تشمل هذه التعديلات، بل إن المشرع يستلزم وجود ترخيص بالبناء للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إذا لم توجد رخصة البناء تتضمن هذه التشطيبات أصلاً. (٢)

وتتحقق مسؤولية طالب الترخيص عن كل ما يقدمه من بيانات المتعلقة بملكيته للأرض التي سيقام البناء عليها، فإذا كان قد منح له الترخيص بناء على ما تقدم به من مستندات ثم تبين أن هناك أصحاب حقوق تتعلق بالأرض، فإن على جهة الإنارة الحق في إيقاف إصدار الترخيص إلى أن تستقر الأوضاع القانونية وتبين ملكية الأرض التي سيجرى عليها عملية البناء .
وعلى ذلك :

فقد قضت المحكمة للتأديبية العليا في أحد أحكامها .

« إذا كانت الأرض محل طلب الترخيص، مملوكة بعقد ملكية مسجل، فإنه لا يجوز منح ترخيص بالبناء على هذه الأرض لمن يدعى ملكيتها بموجب حكم صادر بصحة ونفاذ عقد البيع الابتدائي المحرر بينه وبين ملاكها الأصليين .

ذلك أن هذا الحكم لا ينقل بذاته الملكية، ويتعين تنفيذاً لأحكام القانون تغليب مصلحة صاحب الحق الذي يبدع عقد ملكية مسجل ومشهر، على الذي يدعى الملكية ولم تثبت له بعد ذلك لعدم صدور حكم قضائي نهائي بثبوتها .

تطبيقاً لنص المادة ١٠ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فإن طالب الترخيص يكون مسؤولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المعبية في طلب الترخيص، وأنه في جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أي مساس بحقوق

(١) نقض جنكبي - جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٧٥ - السنة ٢٦ من ١٧٢ .

(٢) مقالة أ. د / غلام محمد غلام - السابق الإشارة إليها - ص ١٣١ .

ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض إلا أنه لا يكون من شأن تلك المادة غل يد جهة الإدارة عن رفض الترخيص إقتداءً، أو إلغاء ترخيص سابق إذا ما ثبت لها أن طالب الترخيص أو صاحبه ليس له الحق فى البناء.

وأشارت المحكمة إلى أنه وإن كان للترخيص يستهدف أصلاً مطابقة مشروع البناء وتصحيحه لأحكام واشترائط تنظيم المبنى وتخطيط المدن.

إلا أن ثمة أصلاً لا شبهة فيه يفرض على جهة للترخيص تغليب مصلحة صاحب الحق وحجب الترخيص عمن يثبت تجرده من حق البناء على الأرض التى يصدر الترخيص طبقاً له وتنظيماً لمتطلباته.

والمرشح جعل من البناء بغير ترخيص جريمة، وحدد لها عقوبة نصت عليها المادتان ٢٢ / ١، ٢٢، ٤، ٣، ١ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بمعاقبة المخالف بالحبس والغرامة التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين، فضلاً عن الحكم بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة.

حيث نصت المادة ٢٢ (الفقرة الأولى) على أن :

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر، يعاقب بالحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦ مكرر، ٨، ٧، ٩، ١٠، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧، من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

وإذا كان للمحكمة أن تقضى بوقف تنفيذ العقوبة الأصلية للبناء بدون ترخيص (الحبس أو الغرامة) فليس لها أن تقضى بوقف تنفيذ الإزالة أو التصحيح للأعمال المخالفة لأنها ليست لها صفة العقوبة للجنائية.

ونذلك طبقاً لما ورد فى المادة ٢٢ من أنه ويجب للحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة.

فنحن بين أمرين : إما تجريح - وإما تصحيح .

التجريح أى إزالة المبنى إذا ثبت أن أعمال البناء مخالفة للمواصفات الفنية والإشراطات القانونية ولا سبيل هنا للتصحيح حرصاً على أرواح البشر، وإنما يتم إزالة ما تم بناؤه أو أجزاء منه مثل الإرتفاعات الغير مصرح بها والتي تؤثر على المبنى وسلامته .

أما التصحيح فمن البداية أن تكون كل الأعمال المنشأة مطابقة للمواصفات القانونية والذي يقرر ذلك هو مهندس التنظيم بالوحدة المحلية وإن كان مخالفاً للمواصفات الفنية بما يقتضى تصحيحه (مثل إقامة شرفة ، أو فتح شباك بمنطقة المناور ، أو هدم مشرفة غرفة أو أكثر بالدور الأرضى وإنشاء محل تجارى) فى هذه الأحوال يلتزم المخالف بإعادة الحالة إلى ما كان عليه قبل المخالفة .

وعلى ذوى الشأن أن يساندوا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو لتقصت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه المخالف بالمنشآت وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بالحجز الإدارى .^(١)

(وجاء للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦)

١ - ونص فى مادته الأولى يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرة ٥ أولى، و٥ فقرتان أولى وثانية، ٦، ٧، ٨، فقرتان خامسة وسادسة و ٩ فقرة أولى و ١١ مكرراً (١)، ١٢، ١٤ فقرتان أولى وثانية، ١٦، ١٨، ٢٢، ٢٢ مكرراً و ٢٢ مكرراً (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء .

١ - وجاء التعديل بالنسبة للتقدم للحصول على الترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بدلاً من النص (الحصول عليه من المجلس المحلى) .

٢ - يلاحظ أن نص للمادة ٥ من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٠ يضع المسؤولية كاملة على

(١) مادة ٢٧ من القانون ١٠٦ من ١٩٧٦ .

المهندس المعمم فى كل ما يتعلق بأعمال التصميم، والإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية، والقرارات الصادرة فى شأن أسس التصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية لأعمال البناء. إلا أنه فى التعديل الصادر بالقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ اقتصر على تحديد نطاق المسؤولية على المهندس المعماري (اللقائى) المتخصص.

٣ - تقلصت المدة التى أعطيت للجهة الإدارية للفحص فى طلب الترخيص فبعد أن كانت فى القانون القديم ٦٠ يوماً (ستين يوماً) أصبحت فى القانون الجديد ٣٠ يوماً (ثلاثين يوماً)

- وفى حالة طلب استيفاء بعض البيانات والمستندات أو إدخال تعديلات أو تصميمات فى الرسومات طبقاً للقانون ولا تحته انكشفت المدة إلى ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب بدلاً من ثلاثين يوماً.

- كل ذلك لتكون هناك سرعة فى اتخاذ الإجراءات وألا يكون هناك تقاعس من الجهة الإدارية تجاه أصحاب الشأن.

٤ - أما عن البت فى طلب الترخيص فأصبح للجهة الإدارية مدة أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة بدلاً من ثلاثين يوماً.

٥ - أعطى للمحافظ سلطات تجاه تنفيذ عمليات البناء حيث أعطيت له السلطة التقديرية لعملية تنظيم البناء وكل ما يتعلق بها باعتباره الرئيس الأعلى لمحافظةه، وذلك فى حدود نطاق القانون.

(أ) فهو المختص بإصدار قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص على ألا تتجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يتجاوز أربع مائة جنيه (ذلك بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة)

(ب) وله أن يصدر قرار مسبباً بوقف الترخيص فى بعض المدن أو المناطق والشوارع وذلك لإعتبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لفرض قومى، أو مراعاة لظروف العمران، أو إعادة التخطيط (وذلك بعد موافقة

المجلس الشعبى المحلى المختص، وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية)
وحددت له فترة زمنية محددة لا تتجاوز الستة أشهر من تاريخ نشر قراره
بالوقائع المصرية.

- وإن كان لمجلس الوزراء حق مد الوقت لمدة أخرى لإعتبارات يقدرها وذلك بحد
أقصى أربع سنوات بناء على إقتراح كل من وزيرى الإسكان والإدارة
المحلية أيضاً.

(ج) وله فى حالة إمتناع المالك أو من يمثله قانوناً (عن إنشاء المكان المخصص
لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص له، أو تراخيه
عن تركيب المصعد، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار
الحريق) خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر أن يصدر قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه
المالك أو تراخى فيه مع التحمل للنفقات مع إضافة ١٠ ٪ مصروفات إدارية
تحصل بطريق الحجز الإدارى، وتكون قرارات المحافظ مسببه، ولذى الشأن
الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى.

(د) كما أنه يصدر بقرار منه إعتداد خطوط التنظيم للشوارع بعد موافقة المجلس
المحلى المختص طبقاً لنص المادة ١٣ من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(هـ) بالاتفاق مع المحافظ يكون للمهندسين القائمين بأعمال للتنظيم بوحدة الإدارة
المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل صفة
الضبطية القضائية. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال
الخاصة لأحكام القانون، كما يكون لهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء
وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية ومتابعة تنفيذها .

(و) كما أن له إصدار قرار مسبب بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك
خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال، وإن كان له
حق التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات أى (لا تؤثر على مقتضى الصحة
العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران) مع عدم الإخلال بالمعاملة الجذائية .

ونلك فى المدد الآتية :

- ١٠ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأمنية.
- ٥ ٪ من الطول الظاهر لدرج السلم.
- ٥ ٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥ ٪ من المساحة الواجب توفرها.
- ٣ ٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها.
- (مادة ٣ من اللائحة التنفيذية رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦)

(ز) كما أن للمحافظ (طبقاً لمقتضيات العدالة) أن يصدر قرار بتشكيل لجنة للظلمات ضد ما تصدره الجهة الإدارية المختصة من تعسف في استخدام سلطاتها.

وهذه اللجنة تشكل من :

- قاضى يندب رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً) .
- إثنين من أعضاء المجلس المحلى يختارها المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .
- إثنين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ للمختص لمدة سنتين قابلة للتجديد .
- ولدوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة حق الاعتراض على القرارات التى تصدرها لجان التظلمات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ إنقضاء الميعاد المقرر (ستين يوماً) .
- أى أن تلك اللجنة تعتبر لجنة إستئنافية يجب أن تبث فى الاعتراضات خلال (ثلاثين يوماً) وتكون قراراتها نهائية .

- حدث تعديل لنص المادة ٨ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وذلك بالنسبة لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية للجسمانية التى تصيب الغير، فكان الحد الأدنى للأعمال قيمتها عشرة آلاف جنيه أصبح فى القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية للجسمانية التى تصيب الغير

مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد.

وأصبح مقدار القسط التأمينى الواجب أدائه بحيث لا يجاوز $\frac{1}{4}$ (٠,٥ ٪) من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة.

وتعديل المادة ٩ من القانون القديم ليصبح فى القانون الجديد بالنسبة لمنح الترخيص فى حالة عدم شروع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرخص بها من مدة سنة إلى ثلاث سنوات، ويكون للتجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات.

زادت القيمة الخاصة بأعمال البناء المرخص بها من خمسة آلاف جنيه فى القانون السابق وأصبحت فى القانون الحالى عشرة آلاف جنيه. (مادة ١٢)

وجاءت المادة ١٨ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ، لكى تقصر الاختصاص لمحكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون، وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن، ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة، مع إلزام الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة، ولا يترقب على الطعن وقف التنفيذ بالنسبة للقرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بإيقافه.

وهذا النص الجديد جعل لمحكمة القضاء الإدارى الاختصاص دون غيرها (باعتبار أن مجلس الدولة هو جهة الاختصاص للطعن أمامه للقرارات الإدارية) بالفصل فى الطعون المقدمة إليها فى شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلغائها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقويماً لا عوجاجها.

تأكيد الاستقلال السلطة القضائية، فى رقابتها القضائية لكل قرار يتطرق بأعمال البناء ويكون مخالفاً لأحكام القانون، باعتبار أن ذلك عودة لإختصاص القاضى الطبيعى عملاً بنص المادة ٦٨ من الدستور (١)

فهو نجد هذا مجال للتنازع الإختصاص القضائى بين كل من القضاء العادى

(١) حكم المحكمة الدستورية العليا - الجريدة الرسمية - العدد ٢٩ فى ١٩ / ٧ / ١٩٩٧.

والقضاء الإدارى أم ماذا ؟

للإجابة عن ذلك فقد استعفتنا المحكمة الدستورية العليا بتحديد اختصاص كل من القضاء الإدارى والقضاء الجنائى بأن ، للمحكمة الجنائية - وعلا بنص المادة ٢٢ مكرراً ١ ، من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إلزائها بما يجعلها متفقة وأحكام القانون، إلا بالنسبة إلى تلك الأعمال التى لم يصدر فى شأنها قرار من المحافظ المختص أو من يليه سواء بإلزائها أو تصحيحها .

وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإدارى والعداى ولايتها ترقياً لتداخلهما .

هـ وأولهما :

تنزل حكم القانون فى شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة ويكون قائماً فى مبداه على مخالفة أعمال البناء لشروطها .

وثنائتهما :

تناول الدائرة التى ينحصر عنها اختصاص أولاهما ، إذ تحقق بنفسها فى شأن كل مخالفة لم يصدر بإثباتها قرار مما تقدم ، وهى بذلك تقر وقوعها أو إنتفائها ، وتحدد كذلك مداها بعد الإستيثاق من حدوثها ، وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها منوط فى هاتين الحالتين كليهما بالسلطة القضائية ، تتولاه محاكمها على إختلافها .

وقد يحدث فى واقع الحياة أن يتقدم أحد الأشخاص لشراء وحدة سكنية لا يدرى أن المبنى مقام بدون ترخيص ثم يتبين عدم توصيل المرافق إليه فماذا يفعل ؟

فطبقاً لنص القانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ . (١) فإنه لا يجوز للجهات القائمة على شق المرافق تزويد المقارنات المبلية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم نفيد صدور ترخيص بالمبنى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

(١) المادة ١٧ مكرراً بند ٥ .

فهناك حظر من القانون على دخول المياه وتوصيل الكهرباء وغيرها من المرافق لمبنى مخالف للقانون.

فهل هذا الحظر يكون سارياً على عقارات بنيت قبل صدور هذا القانون، أم يطبق على العقارات والوحدات التي أقيمت بعد صدوره فهذا يجعلنا نتعرض لسريان القانون من حيث السريان الفوري أو الرجعي.

والقاعدة القانونية تقرر أن آثار القوانين لا تسرى إلا من تاريخ صدورها ونشرها في الجريدة الرسمية أي أن نفاذ القوانين تصبح سارية من هذا التاريخ أما ما يقع من وقائع قبل ذلك فإن هذا السريان يتوقف إلا بنص يحدد إنسحابها إليها بأمر رجعي.

وعلى ذلك فإن هذا الحظر المنصوص عليه في المادة ١٧ مكرر من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ يطبق بأثر فوري على العقارات المبنية فعلاً واكتمل بناؤها.

(حيث نص في مادته السادسة على أن :

« ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره »

وقد نشر في الجريدة الرسمية - العدد ٢٢ مكرر - في أول يونيو سنة ١٩٩٢) فكيف نحرم ذلك للشخص الحسن النية الذي تقدم للإنتفاع بالعين التي أقدم على شرائها من توصيل المرافق عليها طالما أنشئت قبل صدور هذا القانون (ولم يكن مستوفية لشروط الترخيص)

وعلى ذلك فإن الجهة القائمة بتوصيل المرافق (من مياه وكهرباء وصرف صحي) عليها التأكد من أن المبنى منشأ قبل تاريخ صدور القانون حتى تقوم بتوصيل هذه المرافق.

كما أن من يتعاقد مع أصحاب المباني التأكد من وجود ذلك الترخيص بالرجوع إلى الوحدات المحلية حتى يكون على بينة من أمره قبل الإقدام على التعاقد في شراء إحدى الوحدات.

أصحاب الوحدات السكنية الذين أصبحوا ملاكاً لها مع إيقاف التنفيذ وكيف لا ؟ والمرافق لم تصل إليهم فكيف يمارسون حياتهم الطبيعية في غيبة من أبسط وسائل المعيشة.

فهم كانوا حملى النية حيث اشتروها من الملاك، ووجدوا أنفسهم أمام مشكلة لا حل لها، وأصبح الأمر فى يد المشرع بنصه على عدم جواز توصيل المرافق لوحدها للمكينة، وخاصة إذا كان العقار سليماً من الناحية الفنية والإنشائية.

إن هؤلاء المشترين وجدوا أنفسهم عاجزين عن توصيل الكهرباء والمياه والغاز الطبيعى لعقارات يملكونها لكنها أصبحت مهجورة بدون نذير أو تنبيه، فقد اشتروها من ملاك مخالفين، وأن هؤلاء الملاك لم يقوموا بدفع الغرامات المستحقة عن مخالفاتهم.

لذا كان على المشترين قبل شراء تلك الوحدات أن يطلعوا على رخص البناء للتحقق من وجود مخالفات من عدمه.

لذا فقد صدر قرار من رئيس مجلس الوزراء يقضى بتوصيل المرافق إلى جميع العقارات التى أقيمت قبل صدور قرار نائب الحاكم العسكرى الذى يحمل رقم ٧ وصدر عام ١٨٨٦، والتى تثبت صلاحيتها الإنشائية طبقاً لتقارير المعاينة الفنية.

العقوبات التى قررها القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ ،

المادة ٢٢ :

١ - عاقبت بالجيب والغرامة التى لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين.

٢ - كل من يخالف فى عدم الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية، وكذا من يخالف عدم توقيع مهندس نقابى على الرسومات.

٣ - أو من يخالف عدم موافقة الجهة الإدارية المختصة لطلب الترخيص فى مناطق تحدد بقرار من المحافظ المختص.

٤ - وكذا عدم القيام بدفع قيمة قسط التأمين من قيمة الأعمال المرفق بها.

٥ - وكذا عدم شروع المالك أو من يمثله فى تنفيذ الأعمال المرفق بها فى خلال ثلاث سنوات من منح الترخيص.

٦ - أو إمتناع المالك أو من يمثله عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله، أو تراخيه عن تركيب المصعد، أو توفير إشتراكات تأمين المبنى

وشاغليه ضد أخطار الحريق ، أو عدم قيام إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم
بغرامة على تنفيذ الأعمال المرخص بها ، وكذا التزامه بأن يعهد لمهندس نقابى
معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها
على عشرة آلاف جنيه .

٧ - وفى حالة عدم قيام المهندس المشرف على التنفيذ بإخطار الجهة الإدارية
المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها لئلا كان مرتكبها بالتريميم ما لم يتم
تصحيحها ، وكذا فى حالة عدم التوقف عن القيام بالأعمال المخالفة بالطريق
الإدارى .

٨ - روضعت هنا عقوبة خاصة لكل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى
على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥ من القانون رقم ٢٥
لسنة ١٩٩٢ المعدل لقانون المبانى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

حيث حدد عقوبة الحبس والغرامة التى لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز
قيمة الأعمال المخالفة ، أو بإحدى هاتين العقوبتين وتطبق لكل العقوبات السالف
ذكرها فى المادة ٢٢ على المقاول باعتباره قائماً بالتنفيذ متى كانت تلك المبانى أو
الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهات الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أو
بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

المادة ٢٢ مكرراً :

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون
آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن سنة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه
ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة ، أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون
مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف
على التنفيذ أو فى متابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى
منح الترخيص على أساسها ، أو التفتش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير
مطابقة للمواصفات المقررة ، فإذا نتج عن ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً ، أو صيرورته
آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على
قيمة الأعمال المخالفة .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص، أو إذا ارتكب الجاني في سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل في ذلك محرراً مزوراً.

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاتل من سجلات نقابة المهندسين أو إتحاد سجلات إتحاد المقاولين - حسب الأحوال - وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة اللعود يكون للشطب بصفة دائمة.

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعى الإنتشار على نفقة المحكوم عليه.

المادة ٢٢ مكرراً ٢ ،

حددت عقوبة الحبس والغرامة لكل من ارتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيداع السيارات أو التراخي في ذلك عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية للمقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه في إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

والمادة ١٢ (فقرة أخيرة) ،

حددت إرتفاع البناء الكلى بحيث لا يجوز زيادته على مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

المادة ١٦ مكرراً ،

قررت توقيع عقوبة الإزالة للبناء، لمخالفة الإرتفاع سواء في هذا القانون، أو في قانون الطيران المدني (٢٨ لسنة ١٩٨١ ، أو لخطوط التنظيم أو توفير أماكن تخصص لإيداع السيارات، وكذلك التعديلات على الأرضى التى أعتبرت أثراً طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون ١١٧ لسنة ١٩٨٣)

وبالإضافة إلى الجزاءات الجنائية توجد جزاءات مدنية، عند ارتكاب الأفعال المخالفة للتخطيط حتى يتحقق منع الإرتفاع بالبناء لمخالفته تلك القوانين.

حيث نص القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ المعدل للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (١) على أنه يقع باطلا كل تصرف يكون محله ما يأتي :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لتقيود الإرتفاع المصرح به قانوناً.
٢ - أى مكان مرخص به كماروى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجوز شهر هذا التصرف ويجوز لكل ذى شأن وللإبادة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف.
وعلى ذلك فإنه بالنسبة على تقرير البطلان بنص القانون على كل تصرف، هو بطلان مطلق :

- * يجوز لكل مصلحة أن يتمسك به.
- * وللمحكمة أن تقضى به تلقاء نفسها.
- * وأن هذا البطلان لا يسقط بالتقادم وهو خمس عشر سنة.

وبالتالى فهو تعاقد مشترك وحدة سكنية وتبين أنها تقع فى دور مخالف لتقيد الإرتفاع، فله حق رفع دعوى بطلان هذا التصرف وله أيضاً أن يسترد ما قد دفعه للبائع، والتعويض إن كان له مقتضى.

ولو قام أحد المشترين بالتعاقد على محل بأحد العقارات المرخص بها وتبين له أنه يشتري ماروى للسيارات فإن له أن يطلب بطلان ذلك التعاقد وإعادة الحال على ما كان عليه.

ولا تنتقل الملكية بناء على ما تقدم، ولا يجوز شهر أى تصرف ناقل لذلك الملكية، ولا حتى دعوى صحة هذا التعاقد. لأن ما بنى على باطل فهو باطل.

وجريمة البناء بغير الترخيص هي من الجرائم المتعلقة بالأفعال متى كانت

(١) المادة ١٧ مكرراً (١).

أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هي حينئذ تقوم على نشاط، وإن أقترف في أزمة متوالية إلا أنه يقع تنفيذ المشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمعتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوصى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاءاً لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. (١)

وعلى ذلك :

فإن جريمة البناء بدون ترخيص هى جريمة وقتية تنتهى بانتهاء أعمال البناء، ولكنها تتكرر بوقوع عدة أفعال يصلح كل منها أن تشكل جريمة مستقلة ولكنها مع ذلك تعتبر جريمة واحدة نظراً لوحدة الفاعل ووحدة محل الجريمة وكذلك وحدة المشروع الإجرامى. (٢)

أما إذا كان هناك أكثر من مبنى ولم يتم استخراج ترخيص لكل منها فإن المتهم يسأل عن أكثر من جريمة واحدة تتعدد بتعدد المباني المخالفة للقانون، وبذلك تتلغى وحدة الجريمة. (٣)

فجريمة البناء بدون ترخيص ليست إذن من الجرائم المستمرة على الرغم من امتدادها فى الزمن. وقد تطرقت محكمة النقض المصرية فى هذا الخصوص إلى معيار التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة بقولها : « الفاصل فى التمييز بين الجريمة الوقتية والجريمة المستمرة هو الفعل الذى يعاقب عليه القانون.

فإذا كان الفعل مما تكتم وتنتهى به الجريمة بمجرد ارتكابه كانت وقتية.

أما إذا استمرت الحالة الجنائية فترة من الزمن فتكون الجريمة مستمرة طوال هذه الفترة والعبرة فى الإستمرار هنا هى بدخول إرادة الجانى فى الفعل المعاقب عليه تدخلاً متتابعاً متجدداً، (٤)

(١) نقض جندلي. جلسة ١٤ / ١١ / ١٩٧٧ من ٢٨ من ٩٥٨. نقض جندلي. جلسة ٢٣ / ١٠ / ١٩٧٨ من ٢٩ من ٧١٨.

(٢) أ.د/ غلام محمد غلام. المقالة السابقة من ١٣٢.

(٣) أ.د/ محمد المنجى. جرائم المباني. منشأة المعارف. سنة ١٩٨٧ من ٣٠.

(٤) نقض جندلي. ١٤ / ٣ / ١٩٥٠ من ١ من ٤٠٠.

ويترتب على أن جريمة البناء بدون ترخيص وكذا للجرائم الملحقة بها من حيث كونها وقائية متتابعة الأفعال نتيجتان هامتان :

الأولى :

تتعلق بالتقادم المسقط للدعوى الجنائية.

الثانية :

تتعلق في إنهاء الدعوى الجنائية.

فروع أول

تقادم الدعوى الجنائية في جرائم البناء

نصت المادة ١٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أن :

« تنقضى الدعوى الجنائية في مواد الجنايات بمعنى عشر سنين من يوم وقوع الجريمة، وفي مواد الجرح بمعنى ثلاث سنين، وفي مواد المخالفات بمعنى سنة ،

ويبدأ إحتساب مدة التقادم من يوم وقوع الجريمة ولا يشترط هنا العلم من عدمه، ولا يحتسب اليوم الذي وقعت فيه الجريمة وإنما تبدأ من اليوم التالي لوقوعها وذلك تطبيقاً لنص المادة ١٣ من قانون العقوبات.

ومن الممكن أن يدفع المتهم بتقادم الدعوى الجنائية متى أثبتت أنه أتم أعمال البناء قبل مباشرة إجراءات الدعوى قبله بثلاث سنوات (باعتبارها جنحة) دون أن يقطع مدة ذلك التقادم ثمة إجراء قاطع مما أورثته المادة ١٧ من قانون الإجراءات الجنائية. (١)

فأى إجراء قاطع أو حكم غيابي يبدأ من صدوره إحتساب مدة تقادم جديدة، والحكم الغيابي الذي يقيد به في هذا الخصوص، هو ذلك للحكم الذي يصدر في غيبة المتهم بشرط أن يكون قد أعلن رسمياً بورقة التكليف بالمحضور.

فإذا كان الإعلان باطلاً أو لم يتم الإعلان بالمرة، فإن الدعوى تصبح غير

(١) أ.د / محمد عبد الحكم - المرجع السابق في شرح قانون البناى الجديدة - سنة ٩٤ من ١٧٤.

مقبولة ويجب على المحكمة أن تقضى بعدم قبولها، وليس لهذا الحكم الغيابي الباطل من أثر فى قطع التقادم، ويبدأ بالتالى إحتساب مدة التقادم من تاريخ الواقعة دون إعتداد بصدر الحكم الغيابي الباطل. (١)

فـرـع ثـانـي

قوة الحكم البات فى إنهاء الدعوى

الجنائية فى جريمة البناء بدون ترخيص

نصت المادة ٤٥٤ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه : « تنقضى الدعوى الجنائية بالنسبة للمتهم المرفوعة عليه والوقائع المسندة فيها إليه، بصدر حكم نهائى بالبراءة أو الإدانة ».

فبصدر الحكم النهائى بالبراءة أو بالإدانة يعنى عدم جواز طرح ذات الواقعة المحكوم فيها من جديد أمام القضاء.

وبالنسبة لجريمة البناء بدون ترخيص فإن الحكم البات الصادر فيها يحوز قوة الشئ المحكوم عليه بالنسبة إلى كل أفعال التتابع السابقة عليه.

والدفع بعدم جواز نظر الدعوى السابقة الفصل فيها، من الدفوع الجوهرية، وأيضاً دفع متعلق بالنظام العام، ومن ثم يجوز إثارته فى أى حالة تكون عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض. (٢)

وحيث أنه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يثيره الطاعن فى هذا الوجه بقوله : وحيث أنه بالإطلاع على محضر ضبط الجثة - إتضح أنها مفيدة ضد المتهم لبنائه الدورين الخامس والسادس فوق الأرض بدون ترخيص .. وبناؤه شقتين بالدور السابع .. وحيث إن ما نسب للمتهم فى الجثة الحالية هى أنه أجرى تشطيب المبانى السابقة والمحرر عنها الجثة بدون ترخيص، وأن الجثة كانت محررة ضد المتهم إلا أنها عن أعمال أخرى غير الأعمال المنسوبة للمتهم فى الجثة الحالية، إذ أن الجثة الحالية محررة عن أعمال التشطيب بدون ترخيص. أما للجنة الأولى فهى

(١) أ. د / محمد محمود عبد الحكيم - المرجع السابق من ١٧٦.

(٢) محمد عبد الحكيم - المرجع السابق من ١٨١.

عن المبانى التى تم تشطيبها مما يكون وقد اختلف النشاط الإجرامى المنسوب إلى
المتهم، لكون الجلسة الأولى عن أفعال غير الأفعال المنسوبة للمتهم فى
الجلسة الحالية.

ومن ثم يكون الدفع على هذا النحو فى غير محله جدير بالرفض.

لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة
تشطيب المبانى على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المبانى ذاتها والتي سبق أن
حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة البناء
وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائى واحد، ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم
نهائياً فى الدعوى، فإنه يكون مشروباً بالقصور متعيناً نقضه ، (١)

حكم نقض ،

وهناك مثال للإخلال بدفاع جوهري فى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص -
وذلك أن الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بانقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما
يشهد كذلك من المستندات، وطلب تحقيقه انضمام ملف البلدية وندب خبير هندسى
لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكة إلا أن المحكمة سكنت عن هذا الدفاع
إيراد له وردا عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه إن صح أن تدفع به التهمة
المسندة إليه وأن يتغير وجه الأعمال فى الدعوى، ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان
ولجب النقض. (٢)

وهناك حكم آخر يقرر أن عقوبة الجريمة ترفع على من ارتكبها فى ظل القانون
المطبق - ولا وجه للإدعاء بأن القانون الجديد كان أصح للمتهم.

لما كانت الجريمة التى دين المطعون صنده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون
العقوبات قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة

(١) نقض جنائى - جلسة ٢٣ / ٨ / ١٩٧٨ سنة ١٩٢٩ من ١٤٣ .

(٢) نقض جنائى - جلسة ٢١ / ٤ / ١٩٦٩ سنة ٢٠ من ٥١٧ .

على أعمال التنظيم مما يطبق على المواد ١٦، ٢٠، ١٨، من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يعين إلزام المطاعم ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقتضى به المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح فى ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصح للمتهم فى مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى فى العقاب على هذه التهمة بنص المادة ٢٢ منه عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة. (١)

ويرد هنا تساؤل فى مدى حجية الحكم الصادر فى المواد الجنائية أمام المحكمة المدنية، فقد أفاد أحد أحكام النقض (٢).

د بأن مفاد المادة ٤٥٦ من قانون الإجراءات الجنائية، والمادة ١٠٢ من قانون الإثبات أن الحكم الصادر فى المواد الجنائية تكون له حجية فى الدعوى المدنية أمام المحكمة المدنية كلما كان قد فصل فصلاً لازماً فى وقوع الفعل المكون للأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية وفى الوصف القانونى لهذا الفعل ونسبته إلى فاعله، فإذا فصلت المحكمة الجنائية فى هذه الأمور فإنه يمتنع على المحاكم المدنية أن تحيد بحثها ويتعين عليها أن تلتزمها فى بحث الحقوق المدنية المتصلة بها لئلا يكون حكمها مخالفاً للحكم الجنائى السابق له.

لما كان ذلك وكان للدايت من الحكم الصادر فى الجلسة رقم ٩٣١ لسنة ١٩٨٣ أن الدعوى الجنائية رفعت على الطاعن والمطعون ضده لأنهما أقاما أعمال البناء قبل الحصول على ترخيص كما أقاما البناء المبين بالمحضر دون أن يكون مطبقاً للأصول الفنية، فقضت المحكمة ببراءة المطعمون ضده مما أسند إليه وأدانة الطاعن بالغرامة

(١) نقض جنائى - جلسة ٤ / ٦ / ١٩٧٩ السنة ٣٠ ص ٦٦٦.

(٢) نقض مدنى - ٤ / ٣ / ١٩٩٢ السنة ٤٤ ص ٧٧٠.

عن التهمتين وضعف رسم الترخيص عن التهمة الأولى وإزالة الأعمال المخالفة عن التهمة الثانية، وأمرت بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة تأسيساً على ما قرره الطاعن أمام المحكمة بأنه هو مالك العقار المسلول عن البناء وأن المطعون ضده غير مسئول عن الأعمال المخالفة، وقد صار هذا الحكم انتهائياً بتنفيذ الحكم بالإزالة، ولما كان من مقتضى ما تقدم بطريق اللزوم أن المطعون ضده يضحى له الحق في اقتضاء التعويض عن الفعل غير المشروع الذي يرتكبه الطاعن وكان هذا بذاته هو الأساس الذي أقيمت عليه الدعوى المدنية الراهنة في هذا الصدد، فإن الحكم الجنائي يكون قد فصل بقضائه فصلاً لازماً في واقعة هي الأساس المشترك بين الدعويين الجنائية والمدنية فتتغير به هذه المحكمة ويمتنع عليها أن تخالفه أو تعيد بحله ، .

الفصل الثانى

جريمة البناء خارج خط التنظيم

فقد حددت المادة ٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ فى إصدار الترخيص الذى يطلبه المالك أو من يمثله خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناصب المقررة لها أمام وإجهات البناء، وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

ثم جاءت اللائحة التنفيذية الصادرة بالقرار الوزارى رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ لوزير الإسكان والمرافق واعدت الأطر العامة لمفاهيم بعض المصطلحات كالآتى :

الطريق العام ،

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص ،

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذى يعبره شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

خط الطريق ،

هو الخط الذى يحدد عرض الطريق عاماً أو خاصاً.

خط التنظيم ،

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

محور الطريق ،

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم،
راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام
القانون (١).

ويتعين على المرخص قبل الشروع فى الأعمال القيام بإخطار الجهة الإدارية
بالتنظيم بخطاب موسى عليه يعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً
من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص
بها حتى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، وأيضاً صورة من التعاقد على أحد
المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء، ويقوم المهندس
المختص بتحديد خط التنظيم أو الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا
التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء،
فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً
للبينات المدونة بالرخصة وتحت مسؤوليته (٢).

فالأعمال المحظور القيام بها خارج خط التنظيم هي تلك التى نص عليها
القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مادته الرابعة وهي : إنشاء البناء أو إقامة أعمال البناء
أو توسيع البناء أو تطيته أو إجراء أية تشطيبات خارجية.

ويسرى هذا الحظر على المبانى القائمة خارج خط التنظيم بالفعل، ومن باب
أولى فإن الحظر يسرى بالنسبة للمبانى المزمع إنشاؤها سواء كان مرخصاً بها أم لا،
فقد حظر المشرع البناء ابتدأه خارج خط التنظيم بالتغطية أو إقامة أى أعمال بناء من
تعديل أو توسيع أو خلافه (٣).

وتنص المادة ٣ من قانون المبانى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أن : ويصدر باعتماد
خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى للمختص ومع
عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ (بشأن نزاع ملكية العقارات المنفعة

(١) لوائح المصرية - الحد ١٧٠ تابع (ب) فى ١ / ٨ / ١٩٩٦ .

(٢) المادة ٢٥ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ سنة ١٩٧٦ .

(٣) أ.د / محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ٣٦٤ .

العامة أو التحسن^(١) . وقد تم إلغاء القانون المذكور بصور القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٩٠^(٢) يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعرض أصحاب الشأن تعريضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص به قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعريضه تعريضاً عادلاً^(٣) .

ذلك أن الأصل أن لكل مالك الحق في أن يتصرف فيما يملك طالما التزم صدور القانون، ومالك العقار له الحق في أن ينشئ بناء فوق أرضه أو يقوم بالتعلية على ما هو قائم من بناء، ولا يصح أن ينتقص هذا الحق بغير رضائه فإذا انتقضت المصلحة العامة الانتقاص من هذا الحق، فلا أقل من أن يعرض صاحب الملك عما فقد تعريضاً عادلاً^(٤) .

والنص السابق هو تطبيق لما جاء بنص المادة ٣٤ من الدستور التي تنص على أن لا يجوز أن يحرم أحد ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وبالطريقة التي يرسمها ويكون ذلك في مقابل تعريض عادل .

وقد رسم القانون إجراءات يتعين إتباعها لنقل الملكية الخاصة إلى العامة وتكتمل هذه الإجراءات في استصدار تخصيص مشروع ما للمنفعة العامة ونشره ثم حصر العقارات المطلوبة وإعداد كشوف بها وأسماؤها ملاكها والتعريض المستحق عنها . على أن تلتزم الإدارة بالتعريض للمالك تعريضاً عادلاً^(٥) .

(١) صدر القانون الجديد برقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة المعدل بالقانون ١٠ لسنة ١٩٩٠ .

(٢) المادة ٢٦ من القانون - الجريدة الرسمية للعدد ٢٢ (تابع) في ٣١ / ٥ / ١٩٩٠ .

(٣) أ. محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ٢٦٨ .

(٤) ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة .

وعلى ذلك :

فإن القرار الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة هو للشرط المانع من التصرف، وذلك لإجراء بعض التحسينات أو إنشاء طريق وممرات تطفو فيها المصلحة العامة على المصلحة الخاصة. ونظراً لإنتقاص جزء من الملكية الخاصة فيجب أن تستكمل بتعويض نقدي عادل فما هو عدالة مبلغ التعويض ؟ هل هو يشمل قيمة العقار ومنفعته ؟ أم يشمل ما كان سيستفيدة المالك من هذا الجزء المنتقص ؟

والمنطق يقتضى أن التعويض العادل هو المقابل لمنع المالك من إجراء البناء وليس أى تعويض آخر يشمل قيمة العقار ومنفعته (١).

أى أن عدالة التعويض الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم يرتبط ارتباطاً وثيقاً بعناصر الضرر الواقع عليهم، وما خسره مما دفعه من رسوم لاستخراج الرخص الملهاه. وخضوع هذا التقدير لرقابة القضاء يقتضينا القول بأن نفرق به وضعين :

الأول :

المباني المزمع إنشاءها أى أن المالك هنا صدر إليه قرار بعدم تخطى أمور التنظيم فامتثل لها. فله أن يعرض عنها التعويض العادل.

الثانى :

مبان صدر لها ترخيص وتم تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع وهذا يجب أن يعرض التعويض الكامل. لأنه لا ذنب له فيما قامت به الإدارة من إعطائه ترخيصاً ثم تراجعت فيه بالسحب. ولهذا المالك فى جميع الأحوال الحق فى الطعن لكل قرار أحدث أثراً سلبياً على مركز قانونى كان فيه ثم تم تعديل هذا المركز من الإدارة بسحب قرار الترخيص.

(١) نقض محضى جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٢ لسنة ١٣ من ٨٠٨.

والجهة الإدارية إذا ما نشطت في سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها في هذا الشأن تتوفر فيه مقومات القرار الإداري باعتباره إفساحاً عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاءً بالتعويض العادل عن الأضرار التي لحقت به بسبب هذا القرار إذا هي امتنعت عن تنفيذ حكم القانون في هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالما أن هذا التعويض مصدره القانون لإتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة (١).

ويجب أن نتحقق جريمة البناء خارج خط التنظيم (العلم والإرادة) من جانب المالك أو من يمثله، فإذا ما ادعى أنه لم يعلم بسحب قرار الترخيص نتيجة عدم إعلانه بذلك فإنه لا يكون بمنأى عن المؤاخذه التجريبية التي عقوبتها الحبس والغرامة، فضلاً عن الإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة. مع معاقبة المقاول الذي يقوم بالتكثيف (٢).

(١) المحكمة الإدارية العليا. طعن رقم ٥٩٨ لسنة ١٥ ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٦٩ مشار إليه في كتاب أ. محمود عبد الحكيم. المرجع السابق ص ٢٧٠، ٢٧١.

(٢) مادة ٢٢ / ١ مكر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٦٦.

الفصل الثالث

جريمة البناء المخالف للمواصفات

وهذه الجريمة لها من الخطورة القصوى ما دعى الحاكم العسكري عن طريق نائبه أن يصدر أمراً عسكرياً بتشديد العقوبة لكل من يشترك فيها، لما تؤدى إليها من تهديم للأبنية وتعريض سلامة الأرواح للخطر، بل ما تحقق من سقوط لعدة عقارات لم يراعى فيها المواصفات القياسية التى وضعها القانون، بل تعدى البعض الحدود ليقوم بالفسخ والتلاعب فى مواد البناء نظير مكسب رخيص ولا يتبصر عواقب الأمور، وما تتعرض له أرواح البشر من خطر، وما يصيبهم من ضرر وهو قابعون فى مساكنهم، ولا يشعرون بأن السكنية والطمأنينة قد إنقضت على رؤسهم نتيجة الجشع والطمع لأناس لا يراعون ديناً ولا نعمة.

• حيث أوجب القانون بأن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقاً للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها^(١).

فالقانون أُلزم كل من المالك والمهندس (سواء المصمم أو التنفيذى) والمقاول وكل من يساهم فى تنفيذ إنشاء المبنى، أن يكون مراعيًا فى تنفيذه لما صدر إليه من ترخيص لأصول الفنية أو لا.

(١) المادة ١١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

ومطابقة مواد البناء المستخدمة للمواصفات المقررة ثانياً ثم أن تكون أعمال التنفيذ مطابقة للرسومات والبيانات والمستندات التي أسسها منح صاحب الشأن الترخيص بالبناء ثالثاً .

بل إن القانون قد ألزم المهندس التنفيذي ومن قبله المهندس الذى صمم المبنى فى مراعاة الأعداد المطابق للرسومات وتعديلها بالأسس الفنية والمواصفات القياسية وقت الإعداد، وتنفيذ القرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية للقانون (١) . فقد حدد المهندس المصمم للمسئولية الكاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم .

ولم يترك المشرع الأمور على عواهنها وإنما ألزم بالمتابعة كلا من :

١ - المهندس المشرف على التنفيذ بأن يخطر الجهة الإدارية المختصة كتابة بأى أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ففضلاً عن مسؤولية المهندس على تنفيذ الأعمال والأشرف عليها له الاستعانة بأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً للوعية الأعمال المرخص بها (٢) .

هذا فضلاً عما يقوم به المقاول من أعمال هو مكلف بها حيث تتحقق مسؤوليته بالتضامن مع المهندس المنفذ .

٢ - المهندس القائم بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية وغيره من المهندسين ممن يصدر بحديثهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص . لهم سلطة الضبط القضائى، ولهم الحق فى دخول مواقع الأعمال ولو لم يكن تلك الأعمال مرخص بها وإثبات ما يقع من مخالفات، بالإضافة إلى التدبيرة كتابية على المرخص لهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص (٣) .

(١) المادة ٥ / ٣ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٢) المادة ١٢ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٣) المادة ١٤ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

تعدد مسئولية مهندس التنظيم بالوحدة المحلية :

أولاً : متابعة تنفيذ الأعمال واجبات الجهة الإدارية حيث يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على موقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون وللتراخيص المنصرفة من الحي .

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشف له أثناء المرور في دفتر الأحوال الذي يسلم له ويكون مسئولاً عنه كوثيقة رسمية بدون به بيان المخالفات التي تكشف له على وجه التحديد وما اتخذ في شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه الخصوص .

(أ) وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ في مواقع الأعمال أثناء التنفيذ .

(ب) صدور أو عدم صدور تراخيص الأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زامناً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها .

(جـ) مدى مطابقة الأعمال للتراخيص الصادر والرسومات المرفقة به .

(د) مدى الالتزام لقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام .

(هـ) مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأماكنهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

(و) مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .

(ز) مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

ثانياً : وعلى مهندس التنظيم إتخاذ الإجراءات التالية :

١ - تحرير قرار إداري بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال .

٢ - تحرير محضر جلسة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة .

٣ - تحرير محضر باستئناف الأعمال في حالة عدم إمتناع المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

- ٤ - التنبية كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث في مخالقات أو إخلال بشروط الترخيص .
- ٥ - عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالقات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لإتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة الرئيس المختص .
- ٦ - تضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التدفيس الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار إنشائه .
- ٧ - متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بإعلان ذوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات فى سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة (١) .
- ومن هنا لنا أن نتعرض لجريمة استغلال أعمال البناء السابق وقفها بالطريق الإدارى .

(١) أنظر المادة ٢٧ من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦ بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

الفصل الرابع

جريمة استئناف أعمال البناء

السابق وقفها بالطريق الإداري

نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦، والمعدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على أن-

«توقف الأعمال المخالفة للطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعن إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة للشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بذلك بكتاب موسى عليه معصوب يعلم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها، كما يكون لها للحفاظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة بشرط عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة بخلاف ذلك.

وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لائقه فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيداً بها الأعمال المخالفة وما أتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسؤولاً عن إلقاء هذه اللائقة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إلزائها.

وجاء نص المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ على أن :

« يصدر المحافظ المختص أو من يديبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإجلال بالمسئولية الجنائية يجوز

للمحافظ التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو من المكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية .

وقضى على الخروج عن نص المادة ١٥ بالعقوبة التالية (١).

« ومع عدم الإخلال بالمادة ٢٤ يعاقب بالحبس وبغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين المقاول الذي يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال حسب الأحوال ،

وجاءت المادة ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (٢).

« يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما نص به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال .. كما تسرى أحكام هذه الغرامة في حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالي لإعلان نوى الشأن بقرار الإيقاف .»

ولكن يجب أن تبين الجهة مصدرة القرار عناصر المخالفة المسترجعة لذلك، فإذا جاء الحكم القضائي بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصرها فإنه يكون قاصراً واجباً نقصه (٣).

وقد قرر المشرع تجزئاً للأعمال المخالفة للقانون، بدءاً بصور قرار بوقف هذه الأعمال من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، ثم الخروج عن هذا الإيقاف

(١) المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(٢) وقد صدر تعديل لهذه المادة بإمحاء مادة ٢٤ مكرر في القانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الذي ما لبث أن قضي فيها بعدم الدستورية بجلسة ١٩٩٧ / ٧ / ٥ .

(٣) نقض جنائي - جلسة ٢١ / ٢ / ١٩٥٦ ص ٧ من ٢٥٠ .

بالرغم من ذلك والمضى فى استئناف تلك الأعمال، وإنهاء بتخليط العقوبة درأ لأخطار قد تقع فى المستقبل تؤثر على المبنى نفسه وعلى سلامة البشر فضلاً عن ذلك.

وذلك نزولاً على مقتضيات الحكمة القائلة بأن للوقاية خير من العلاج ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى لا تضيق مبانى تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من اللزوة القومية وإخراج السكان منها بعد استقرارهم فيها وحتى لا تصل الأعمال المخالفة إلى وضع يتمخذه معه تصحيحها من الناحية الفنية.

فقد أوجبت المادة ١٥ المالف بينها إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى قبل اتخاذ الإجراءات الجنائية المتمثلة فى تحرير محضر للمخالف كما هو الوضع فى القانون الجنائى ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ويعن إلى نوى الشأن بالطريق الإدارى. ولعدم فاعلية الوقف الإدارى فإن المشرع أجاز التحفظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها ضمناً لتجريد المخالف من الإمكانيات التى تعينه على الإستمرار فى المخالفة ، (١).

وعلى ذلك فإن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أعطيت من الصلاحيات ما يجعلها تتخذ القرار بوقف الأعمال المخالفة وبالقوة الجبرية إذا امتنع صاحب الشأن عن تنفيذه وذلك دون اللجوء للقضاء (٢).

وإذا كان للسلطة الإدارية الحق فى اتخاذ هذا الإجراء فيجب أن يحاط بإطار معين وضمان حتى لا يكون هناك تعسف فى استعماله. بمعنى أن القانون قد حدد فى المادة ١٥ بأن هذا القرار.

(يجب أن يكون صادراً من جهة متخصصة بإصداره) وهى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم) .

ويجب أن يكون قراراً مسبباً، أى قائماً على أسباب واقعية، وقانونية، وشكلية.

١ - واقعية : بوجود ما يؤكد وقوع الجريمة على وجه الدقة وماهية الأفعال المؤتممة

(١) المحكرة الإيضاحية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

(٢) أ. محمود عبد الحكيم - المرجع السابق - ص ١٦.

التي يجب إيقافها، ونسبتها إلى شخص أو أشخاص مرتكبيها.

٢- وقانونية أن تكون هذه الأفعال مما ينطبق عليها الخروج عن المواصفات والإشتراطات التي قررها القانون.

٣- شكلية : بإعلان ذوى الشأن بالطريق الإدارى والمقصود بهم :

* مالك العقار أو من يمثله.

* المهندس المسئول عن التنفيذ.

* المقاول الذى يقوم بالتنفيذ.

فالإطار الشخصى يحدد مسؤولية المخاطب بقرار الإيقاف.

(أ) مالك العقار هو الشخص المفترض قيامه بالبناء بنفسه ولمصلحته، فهو صاحب المصلحة الأولى (ويعطى أصح) هو العنصر الفعال فى هذه المنظومة البنائية، وصاحب السيطرة على أعمال البناء.

(ب) والمهندس المسئول باعتباره العضو المتابع فى تلك المنظومة. حيث يجرى البناء تحت إشرافه ومراقبته، حيث أن له من الدراية الفنية والخبرة العملية ما يؤوله لذلك.

(ج-) ثم مقاول التنفيذ هو للعضو المنفذ للأعمال الإنشائية حيث يراعى المواصفات والشروط التى حددها القانون ويطبقها على الطبيعة.

ولذا يجب أن يكون الأطراف الثلاثة هم المعنيون بتوجيه القرار لهم الإلتزام بتنفيذه، فالجهة الإدارية القائمة بشئون التنظيم عليها أن تعين القرار (الخاص بإيقاف الأعمال المخالفة) إلى كل من : مالك العقار، والمهندس المسئول عن تنفيذ البناء، وإلى المقاول القائم بالتنفيذ. فالإعلان وسيلة الطم، وعلى من يدعى عكس ذلك أن يثبت.

أ ولا.

فالأصل أن يوجه الإعلان إلى شخص المعلن إليه بمعنى تسليم صورة قرار الإيقاف للمخالف شخصياً وأن يوقع على ذلك بالطم والإستلام، فلإن امتنع عن استلام الإعلان والتوقيع بما يفيد ذلك كان هناك إجراء آخر تال له.

ثانياً :

فى حالة تعذر الإعلان لشخص المخالف بالطريق الإدارى، أوجب المشرع أن يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار مع إخطار المخالف بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه بعلم الوصول. مع ضرورة وضع لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار موضوع المخالفة، وعلى أن يكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة فى مكانها، واضحة للبيانات، إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها^(١).

(وحدد القانون عقوبة الغرامة التى لا تقل عن مائة جنيه ولا تتجاوز ألف جنيه، فى حالة عدم وضع أو بقاء اللافتة فى مكانها واضحة البيانات^(٢)).

وقد حددت المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ الإجراءات التى تتخذها الجهة الإدارية المختصة بشئون^(٣). التنظيم فى حالة وجود أعمال بناء مخالفة وهى :

١ - إعلان نوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة، فإذا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأى سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة للشرطة الواقع فى دائرتها العقار، كما تلتصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موسى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد فى طلب الترخيص.

٢ - اتخاذ كافة الوسائل لمنع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها، وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتكولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات.

(١) أ. محمد عبد الحكيم. المرجع السابق ص ٢٤.

(٢) المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦.

(٣) قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٦.

٣ - إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات تكرر في سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وذلك في مذكورة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقوبات التي تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤ - وضع توصيات جهاز التفيش الغنى على البناء موضع التنفيذ، وتنفيذ القرارات التي يصدرها الجهاز، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التفيش الغنى على أعمال البناء.

٥ - وجريمة استغلال أعمال البناء الموقوفة بالطريق الإداري جريمة عمدية، أى توافر القصد الجنائي لدى مرتكبها.

علم - وإرادة

العلم يقتضى :

بأن القرار الإداري المعلن إليه يتضمن أعمال بناء مخالفته يقوم بها، وكما قلنا مسبقاً بأن الإعلان هو قرينة على العلم.

ويجب أن يقتصرف علم المخالف بأن استغلاله لتلك الأعمال المخالفة للقرار الصادر بإيقافها، يتحقق به الإعتداء على الحق أو المصلحة التي يحميها القانون^(١).

والإرادة يقتضى :

إتجاه نية المخالف إلى الخروج على القرارات الصادرة من الإدارة، واستغلال أعمال البناء المخالفة لموضوع القرار محل الإعلان.

وقد تصدر الإدارة عدة قرارات إيقاف مدولية للمخالف ومع ذلك فهو مستمر بضرب الحائط لهذه القرارات، ومع ذلك فإن تتابع مثل هذه القرارات فإنها تنصب على واقعة واحدة وهى سلوك الجاني فى استغلاله لأعمال البناء الصادر قرار بوقفها، أى أنه يعتبر مرتكباً لجريمة واحدة.

ومن المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة إذ هى حينئذ تقوم على نشاط - وإن أفرغ في

(١) أ. محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ٣٩ ، ٤٠.

أزمة متتالية - إلا أنه يقع تنفيذ المشروع إجرامى واحد والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمعتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يومى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لو يكتشف أمرها إلا بعد صدور الحكم^(١).

وحتى يكون القرار الصادر من الجهة الإدارية بشئون التنظيم فعاليتها فقد أجاز لها المشرع السلطة فى الاحتفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة، ولكن أن يكون ذلك فى حدود موضوعية، وحدود زمنية حتى لا تعسف الإدارة فى استخدام سلطاتها بدون مقتضى منطقى وقانونى.

فإتاحة الفرصة للإدارة حتى تقوم بدور إيجابى باتخاذ إجراءات الاحتفظ على أدوات تستخدم لتحقيق المخالفة، يجب أن يحاط بشرطين :

* الشرط الأول : عدم الإضرار بحقوق الغير حسن النية.

* الشرط الثانى : ألا تتجاوز مدة الاحتفظ على أسبوعين^(٢).

• بل إن القانون قد أناح للمحافظ المختص أو من يتيبه أن يصدر قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة، ومع عدم الإخلال بالمسؤولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضى الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية^(٣).

وقد حددت اللائحة التنفيذية للقانون المذكور كافة الإجراءات المتبعة فى هذا الشأن سبق التعرف عليها آنفاً (٤).

ولذلك فإن إجراء الاحتفظ لا يترك بغير ضوابط بل هناك عدة أمور موجودة فى نصوص القانون واللائحة التنفيذية.

(١) نقض جنكلى - جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٦٢ م ١٢ ص ١٥٨.

(٢) نشر المادة ١٥ من القانون.

(٣) المادة ١٦ من القانون ١٠١ لسنة ١٩٦٦.

(٤) المادة ٢٨ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٦٦.

(أ) بصدر قرار إدارى من الجهة الإدارية المختصة . ويترتب على ذلك أنه بسحب القرار أو إلغائه أو وقف تنفيذه مؤقتاً يجوز لأصحاب الشأن إعادة تلك المهمات والمعدات المتحفظ عليها إليهم .

(ب) أن المشرع وضع إطاراً زمنياً وموضوعياً كما قلنا مسبقاً ، بعرض الأمر فى خلال خمسة عشر يوماً على النيابة العامة من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

ويترتب على ذلك أن على الإدارة أن تعرض الأمر على النيابة الواقعة فى دائرة اختصاصاتها العفار موضوع المخالفة للأمر بما تراه (إما بالتحفظ على الأدوات بنفس المدة التى قررتها الإدارة ، أو بتمدد أخرى ، أو تأمر بتسليمها إلى مالكها وأخذ التعمد بعدم استخدامها فى البناء المخالف ، أو بسحبها من المرقع المخالف إلى آخر) . كل ذلك فى خلال مدة الأسبوعين ، فإن تجاوزت الإدارة هذه المدة جاز لصاحب الشأن التقدم إلى النيابة المختصة بطلب تسليمه الأدوات السابق التحفظ عليها من الجهة الإدارية ، لتنفذ فيها النيابة ما تراه بشأنها ^(١) .

وقد وضعت المادة ٢٨ / ٤ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠١ لسنة ١٩٩٦ توصيات جهاز التفيتش الفنى على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفيذ القرارات التى يصدرها الجهاز وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ فى شأن تنظيم جهاز التفيتش الفنى على أعمال البناء ^(٢) .

أعطى هذا القرار لجهاز التفيتش الفنى صلاحيات واسعة لمباشرة اختصاصاته ، وأعطاه بموجب تلك الصلاحيات سلطة المضبط القضائى لإتاحة الحق فى دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسؤولية عنها ^(٣) .

ويختص بأداء مهام التفيتش والرقابة والمتابعة على جهتين :

• الجهة الأولى : التى أصدرت القرارات .

• الجهة الثانية : المنفذة لتلك القرارات .

(١) أ. محمود عبد الحكيم - المرجع السابق ص ٥٦ ، ٥٧ .

(٢) الجريدة الرسمية - العدد ٤ فى ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣ .

(٣) المادة ٤ من القرار الجمهورى .

ويكون تابعاً لوزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة :
تلك المهام هي (١).

- ١ - القيام بالتنفيذ على إصدار التراخيص.
- ٢ - التحقق من مطابقة التراخيص لأحكام القانون والإشترطات الواجب توافرها.
- ٣ - المتابعة الفعلية في التنفيذ على أعمال البناء والتأكد من الشروط والمواصفات الفنية لتلك الأعمال.
- ٤ - التوصية في اتخاذ وقف الأعمال أو تصحيحها أو إبلاغها للإدارة.
- ٥ - لهم الحق في إبلاغ الجهات القضائية والإدارية ضد أية مخالفة.
- ٦ - ليس ذلك فقط وإنما متابعة ما يتخذ من إجراءات ثم التوصية بشأنها لجهة الإدارة والجهات المختصة.
- ٧ - ثم أخيراً إعداد وتقارير بكل النتائج التي تم عملها بدون تنفيذ - مراقبة - ومتابعة. ورفع ذلك الوزير المختص، والمحافظة للمختص أيضاً. حتى تكون دائرة العمل متكاملة ولا تؤخذ الأمور دون محصلة نهائية لكل عمل قام بأدائه جهاز التنفيذ والرقابة. حيث أنهم يقومون بهذا العمل ندياً من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

ما مدى مسؤولية المهندس الجنائية

الذى يتولى تصميم البناء؟

مهندس التصميم هو ذلك الذى يقوم بإعداد التصميمات اللازمة للبناء، ويحصر دوره فى إعداد خرائط البناء ودون أن يقوم بمباشرة عملية التنفيذ، وعليه أن يراعى الأصول الفنية، والإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالمواصفات القياسية، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وعاقب القانون على الإخلال بتلك الإلتزامات بعقوبة الحبس والغرامة.

وغلط العقوبة بالسجن والغرامة إذا ترتب على ذلك سقوط البناء أو صيرورته آيلاً للسقوط.

(١) المادة ٢ ببرنامج السيرة.

وعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدة أو المؤقتة وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص.

فضلاً عن ذلك يشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين لمدة سنتين، ويصفى دائمة في حالة العود.

(أما عن مسئولية المهندس التنفيذي)

والمقاول

الالتزام المهندس التنفيذي باحترام الرسومات، ومراعاة الأصول الفنية والمواصفات القياسية، واستعمال مواد متفقة مع المواصفات. وقرر نفس العقوبة السابقة على المهندس والمقاول.

(وأما عن مسئولية مهندس التنظيم)

فعلية منح الترخيص للبناء المتفقة مع الشروط القانونية، وإلا تعرض للمسائلة الجنائية.

وحتى تنشأ تلك المسئولية الجنائية لمهندس وموظفى التنظيم يلزم توافر عدة مشروط.

- ١ - إرتكاب سلوك عمدى أو إهمال جسيم.
- ٢ - أن يشيد بناء بالمخالفة لأصول المهنة المتعلقة بإعداد الرسوم أو تنفيذ الأعمال أو الإشراف على الأعمال أو استعمال مواد مخالفة للمواصفات.
- ٣ - توافر علاقة سببية بين الخطأ وبين البناء المخالف أو المعيب وتوافر علاقة السببية فى فرضين.

(أ) أن مهندس التنظيم يوافق على إعطاء ترخيص بالبناء بينما لا تتوافر شروط الترخيص كاملة، فيستغل صاحب الترخيص ذلك لإقامة البناء المخالف.

(ب) أن مهندس التنظيم لا يودى واجبه فى الإشراف والرقابة على البناء ويتربط على ذلك أن يقوم المقاول أو مهندس التنفيذ بعدم إحترام القواعد الفنية اللازمة^(١).

(١) د. غلام محمد غلام - مجلة الحقوق - جامعة الكويت - العدد الثالث سبتمبر سنة ١٩٩٥ من ١٧٤ .

قرار رئيس جمهورية مصر العربية

رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢

في شأن تنظيم جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء

باسم الجمهورية :

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء .

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ في شأن المصاعد الكهربائية .

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

وعلى قانون نظام الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ .

وعلى قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجمعات الجديدة .

وبعد موافقة مجلس الوزراء .

وبناء على ما أقرته مجلس الدولة .

ق ر ر

(مادة ١)

يختص جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء المنشأ بقانون توجيه وتنظيم البناء المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية في جميع أنحاء الجمهورية، ويتبع وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة .

(مادة ٢)

يياشر الجهاز الإختصاصات المطلوبة به قانونا على الوجه الآتى :

١ - القيام بالتفتيش الفنى على جميع أعمال الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية المنطقه بإصدار تراخيص إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

٢ - التحقق من مطابقة التراخيص المشار إليها لأحكام توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له وجميع التشريعات المعمول بها ذات الصلة بإقامة المنشآت وتوفير الأمان والسلامة فيها، وكافة الإشتراطات العامة أو الخاصة الواجب توافرها فى مختلف أنواع الأبنية وعلى الأخص المتعلقة بالأمن والحريق فى المباني وتوفير أماكن لإيواء السيارات.

٣ - التفتيش على تنفيذ جميع أعمال المباني والإنشاءات من أساسات وخرسانات ومبان وأعمال صحية وتركيبات كهربائية ومساعد وغيرها من أعمال مرخص بها والتحقق من تنفيذها طبقاً لتراخيص الصادرة والرسومات المعتمدة والشروط والمواصفات الفنية، وله فى سبيل ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة للتحليل واختبار المواد المستخدمة فى البناء.

٤ - التوصية إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم باتخاذ ما يراه للجهاز من إجراءات لازمة لوقف الأعمال أو تصحيحها والتي يجرى تنفيذها بالمخالفة للتراخيص الصادرة أو الرسومات المعتمدة أو غير المطابقة للمواصفات الفنية طبقاً لما تقتضى به التشريعات المعمول بها وأصول الصناعة أو المهنة.

٥ - إبلاغ الجهات الإدارية والقضائية المختصة لإتخاذ جميع الإجراءات المقررة قانوناً ضد المخالفين سواء مالِك المبنى أو المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو المقاول القالك بالتنفيذ أو غيرهم من المسؤولين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم حسب الأحوال.

٦ - متابعة ما يتخذ من إجراءات لتنفيذ التوصيات التى يصدرها الجهاز بناء على ما تسفر عنه أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة التى يجرىها فى حدود اختصاصاته.

٧ - إعداد تقارير دورية بنتائج أعمال التفتيش والرقابة والمتابعة ترفع للوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص للنظر في اتخاذ ما يراه كل منهم لازماً في شأن المخالفات التي تكشف عنها تلك التقارير.

(مادة ٣)

ينوب العاملون اللازمون لمباشرة الاختصاصات والمهام المعهود بها للجهاز من وزارة الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة والأجهزة والهيئات التابعة لها.

(مادة ٤)

يكون للعاملين بالجهاز الذين يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع وزير الإسكان والمرافق والتعمير والمجمعات العمرانية الجديدة صفة الضبط القضائي، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال وإثبات ما يقع من مخالفات وتحديد المسؤولين عنها.

وعلى العاملين المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ الوزير المختص بالإسكان والمرافق ووزير الإدارة المحلية والمحافظ المختص بأية عقوبات في سبيل تنفيذها.

(مادة ٥)

ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره.

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٤ رجب سنة ١٤١٣ هـ.

(الموافق ١٧ يناير سنة ١٩٩٣ م)^(١).

حسنى مبارك

(١) الجريدة الرسمية - العدد (٤) في ٢٨ يناير سنة ١٩٩٣.

ملحق تشريعى
(قوانين البناء - والقرارات الملحقه بها)

- ١ - القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .
- ٢ - اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
- ٣ - قرار رئيس مجلس الوزراء بشأن إرتفاعات المباني لبعض مناطق
محافظات : القاهرة - الاسكندرية - الجيزة .
- ٤ - القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .
- ٥ - القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ .
- ٦ - القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ .

قانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦
بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.
والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦
بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي
(الجريدة - العدد ٢٥ مكرر (ب) في ٣٠ / ٦ / ١٩٩٦)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب الآتي نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ فقرتان أولى وثانية، ٦، ٧، ٨، فقرتان خامسة،
سادسة، ٩، فقرة أولى، ١١ مكرراً (١)، ١٢، ١٤، فقرتان أولى وثانية، ١٦، ١٨، ٢٢،
٢٢ مكرراً (٢) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
النصوص الآتية :

المادة ٤ (فقرة أولى)

« لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعطيها أو تدعيمها أو إجراء
أى تشطيبات خارجية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية
المختصة بشئون التنظيم وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية . »

المادة ٥ (فقرتان أولى وثانية)

« يقدم طلب الحصول على الترخيص من المالك أو من يمثله قانوناً إلى الجهة
الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به المستندات والإقرارات والنماذج التى تحددها
اللائحة التنفيذية . »

ويجب أن تكون الرسومات أو أى تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى

مختص وفقاً للقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية .

المادة ٦ :

تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص بها بعد مراجعتها مطابقة لأحكام القانون ولائحته التنفيذية قامت بإصدار الترخيص، ويحدد في الترخيص خط التنظيم وحد الطريق وخط البناء الذي يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأى بيانات يتطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات طبقاً لما يحدده القانون ولائحته التنفيذية أعلنت المالك أو من يمثله قانوناً بذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ تقديم الطلب.

ويتم البت في طلب الترخيص في مدة لا تتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

ويصدر المحافظ المختص بناء على موافقة الوحدة المحلية للمحافظة قراراً يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص على ألا تتجاوز مائة جنيه، كما يحدد الرسوم المستحقة عن إصدار الترخيص وعن تجديده بما لا يجاوز أربع مائة جنيه.

ويؤدى طلب الترخيص رسماً مقداره ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها لمراجعة نفقات الإزالة وتصحيح الأعمال المخالفة وغير ذلك من النفقات والمتطلبات وتحدد اللائحة التنفيذية كيفية الصرف منه.

وفى جميع الأحوال لا يجوز فرض أى مبالغ على إصدار الترخيص تحت أى مسمى عدا ما ورد بالقوانين السابقين .

المادة ٧ :

يعتبر بمذابة موافقة على طلب الترخيص، إنقضاء المدة المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب

استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات وذلك بعد قيام المالك أو من يمثله قانوناً بإعلان المحافظ المختص على يد محضر بعزمه البدء فى التنفيذ مع التزامه بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص فى التعلية ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها على النحو الذى يؤيده فى مهندس استشارى إنشائى مع الإلزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع للترخيص الأول.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى المختص وكل من وزير الإسكان ووزير الإدارة المحلية بوقف الترخيص فيها لإعبارات تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو بيئية أو تحقيقاً لفرض قومى أو مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف ستة أشهر من تاريخ نشر للقرار فى الوقائع المصرية.

ولمجلس الوزراء بناء على اقتراح للوزيرين مد الوقف لمدد أخرى لإعبارات يقدراها وذلك بحد أقصى أربع سنوات .

المادة ٨ (فقرتان خامسة وسادسة)

١- ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب للغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار للجسمانية مبلغ مائة جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع وزير الإسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقيدوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الأضرار، كما يتضمن للقرار قسط للتأمين الواجب أدائه وللشخص المأزم به، على ألا يجاوز للقسط ٥,٠ ٪ (نصف فى المائة) من قيمة الأعمال

المرخص بها، ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتي يصدر بها قرار من وزير الإسكان بالإتفاق مع وزير الاقتصاد .

المادة ٩ (فقرة أولى)

« إذا مضت ثلاث سنوات على منح الترخيص دون أن يشرع المالك أو من يمثله في تنفيذ الأعمال المرخص بها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون للتجديد لمدة سنة واحدة تبدأ من إنقضاء الثلاث سنوات ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تنبئها اللائحة التنفيذية » .

المادة ١١ مكرراً (١)

« في حالة امتناع المالك أو من يمثله قانوناً أو تراخيه عن إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو عدم استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا الغرض المرخص به أو امتناعه أو تراخيه عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبني وشاغليه ضد أخطار الحريق، وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة البناء تتولى الجهة الإدارية توقيفه وإتذار المالك أو من يمثله قانوناً بكتاب موسى عليه مصحوب بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه - حسب الأحوال - خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر .

فإذا إنقضت المدة دون تنفيذ يصدر المحافظ المختص قراراً بتنفيذ ما امتنع عنه المالك أو تراخى فيه وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية من إجراءات، ويحمل المالك النفقات بالإضافة إلى ١٠ ٪ مصروفات إدارية تحصل بطريق العجز الإداري، وتكون قرارات المحافظ مسببة ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإداري .

وفي جميع الأحوال يحق لشاغلي المبني القيام بالأعمال السابقة والتي امتنع أو تراخى المالك عن تنفيذها وذلك على نفقته خصماً من مستحقاته لديهم .

ويعتبر المالك متراخياً في حكم هذه المادة متى تم استعمال المبني بعضه أو كله فيما أنشئ من أجله .

« يجب على المالك أو من يمثله قانوناً أن يخطر للجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موصى عليه بطم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

ومع مراعاة أحكام قانون نقابة المهندسين يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي معماري أو مدني بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها إذا زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيه، ويكون للمهندس مسدولاً مسؤولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال وتحدد اللائحة التنفيذية للحالات التي يلزم فيها الاستعانة بأكثر من مهندس نقابي من ذوي التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها .

وفي حالة تخلى المهندس المشرف على التنفيذ عن التزامه فطيه أن يخطر المالك أو من يمثله قانوناً والجهة الإدارية المختصة بذلك كتابة قبل توقفه عن الإشراف بأسبوعين على الأقل ويوضح أسباب التخلي وفي هذه الحالة يلتزم المالك بأن يعهد إلى مهندس نقابي آخر في ذات التخصص بالإشراف على التنفيذ وإخطار الجهة الإدارية بذلك .

وفي حالة إنتضاء مدة الأسبوعين المشار إليها في الفقرة السابقة دون أن يعهد المالك بالإشراف إلى مهندس آخر توقف الأعمال ولا تستأنف إلا بتعيين المهندس المشرف .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يخطر للجهة الإدارية المختصة كتابة بأي أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ما لم يتم تصحيحها ، .

المادة ١٤ (فترتان أولى وثانية)

« يكون للمهندسين القائمين بأعمال التنظيم ب وحدات الإدارة المحلية وغيرهم من المهندسين ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبطية للقضائية، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع من مخالفات لأحكامه ولائحته التنفيذية .

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص

إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من إخلال لشروط الترخيص .»

المادة ١٦ :

« يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه فى المادة السابقة ومع عدم الإخلال بالمسئولية الجنائية يجوز للمحافظ التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .»

المادة ١٨ :

« تختص محكمة القضاء الإدارى وحدها دون غيرها بالفصل فى الطعون على جميع القرارات الصادرة تطبيقاً لأحكام هذا القانون وإشكالات التنفيذ فى الأحكام الصادرة منها فى هذا الشأن ويكون نظر الطعون والفصل فيها على وجه السرعة وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار المطعون فيه ما لم تأمر المحكمة بذلك .»

المادة ٢٢ :

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١ فقرتان ثنائية وثالثة، ١٢، ١٣، المواد ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية .»

ومع عدم الإخلال بحكم المادة (٢٤) يعاقب بالحبس وغرامة لا تقل عن خمس آلاف جنيه ولا تتجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإدارى على الرغم من إعلانه بذلك على الوجه المبين بالمادة (١٥) .

وعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المغاير الذى يقوم بالتنفيذ

متى كانت المباني أو الأعمال قد أقيمت دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

وتكون العقوبة الغرامة التي لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه في الحالات الآتية :

١ - عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال للتشطيبات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون للبيانات المنصوص عليها في المادة ١٢ مكرراً (١) .

٣ - عدم وضع أو بقاء اللائحة المنصوص عليها في كل من الصائتين ١٢ مكرراً، ١٥ في مكانها واضحة للبيانات .

وفي جميع الأحوال تخضع نقابة المهندسين أو اتحاد المقاولين - حسب الأحوال بالأحكام التي تصدر ضد المهندسين أو المقاولين وفقاً لأحكام هذا القانون .

المادة ٢٢ مكرراً ،

« مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وغرامة لا تقل عن خمسة آلاف جنيه ولا تجاوز قيمة الأعمال المخالفة أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من أقام أعمالاً دون مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو في متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات إلى منح الترخيص على أساسها ، أو القس في استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة ، فإذا نتج ذلك سقوط البناء كلياً أو جزئياً ، أو صيرورته آيلاً للسقوط كانت العقوبة السجن وغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وتكون للعقوبة الأشغال الشاقة المؤبدية أو الموقفة وغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال ، إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر ، أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص ، أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزييراً أو استصل فى ذلك محرراً مزوراً .

ويحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ أو
المقاول من سجلات نقابة المهندسين أو سجلات اتحاد المقاولين - حسب الأحوال -
وذلك لمدة لا تزيد على سنتين، وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

وفي جميع الأحوال يجب نشر الحكم في جريدتين يوميتين واسعتي الإنتشار
على نفقة المحكوم عليه .

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرات السابقة عدا النشر كل من
العاملين المشار إليهم في المادتين ١٣ مكرراً و١٤ من هذا القانون إذا أخل أى منهم
بواجبات وتعليماته إخلالاً جسيماً متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في
الفقرة الأولى ويحكم فضلاً عن ذلك بالمزل من الوظيفة ، .

المادة ٢٢ مكرراً (٢)

• مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون
آخر يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل مثل قيمة الأعمال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل
من يرتكب أحد الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخي في ذلك أو عدم
استخدام هذا المكان في الغرض المخصص من أجله أو استخدامه في غير هذا
الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .

٢ - الإمتناع أو التراخي في تركيب المصعد في المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية
المقررة طبقاً لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً
لأحكامه في إجراء هذا التركيب .

٣ - الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .

(المادة الثانية)

تضاف إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء فقرة
أخيرة للمادة ١٣ ومادتان برقمى ١٦ مكرراً، ٢٤ مكرراً .

المادة ١٣ (فقرة أخيرة)

ولا يجوز زيادة الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف عرض الشارع بحد

أقصى ٣٦ متراً ولرئيس مجلس الوزراء فى حالة الضرورة القصوى تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران تقييد أو إعفاء مدينة أو منطقة أو جزء منها أو مبنى بذاته من الحد الأقصى للإرتفاع.

المادة ١٦ مكرراً :

تزال بالطريق الإدارى الأعمال المخالفة لقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو خطوط التنظيم أو لتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات وكذلك التعديلات على الأراضى التى اعتبرت أثرية طبقاً لقانون حماية الآثار الصادر بالقانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٨٣ ويصدر بذلك قرار مسبب من المحافظ المختص دون التقييد بالأحكام والإجراءات المنصوص عليها فى المادتين ١٥، ١٦ من هذا القانون.

المادة ٢٤ مكرراً :

لا يجوز الحكم بوقف تنفيذ العقوبات المالية المقررة بها طبقاً لأحكام هذا القانون.

(المادة الثالثة)

تلقى الفقرة الثانية من المادة الرابعة والمادة ٦ مكرراً والمادة ٧ مكرراً والفقرتان الثانية والثالثة من المادة ٢٩ والمواد ٣٠، ٣١، ٣٢، ٣٣، من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه، والمادة السادسة من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى.

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .
يصمم هذا القانون بخاتم الدولة، وتنفيذ كقانون من قوانينها .
صدر برئاسة الجمهورية فى ١٤ صفر سنة ١٤١٧ هـ .

(الموافق ٣٠ يونيه سنة ١٩٩٦م)

حسنى مبارك

قرار وزير الإسكان والمرافق

رقم ٢٣٨ لسنة ١٩٩٦

بإصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

الوقائع - العدد ١٧٠ تابع (ب) في ١/٨/١٩٩٦)

وزير الإسكان والمرافق

بعد الإطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقوانين المحلة له،

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي.

وعلى قانون الإدارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩.

وعلى قرار وزير الإسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ والقرارات المحلة له.

وعلى الكود المصري الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢.

قـرـر

(المادة الأولى)

يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المرفقة.

(المادة الثانية)

يلغى قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ وجميع القرارات المحلة له. وما يخالف هذه اللائحة من أحكام.

المادة الثالثة

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية، ويعمل به من تاريخ نشره.

دكتور مهندس / محمد إبراهيم سليمان.

وزير الإسكان والمرافق

اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

الفصل الأول

أحكام عامة

(مادة ١)

يكون إنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تعييتها أو تدعيمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة فى هذه اللائحة. وعلى الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة إعداد وإمساك النماذج والإستمارات والدفاتر والسجلات المرفقة بهذه اللائحة.

(مادة ٢)

يقصد بالمصطلحات المستعملة فى تطبيق أحكام هذا الفصل المعانى الموضحة
فترين كل مصطلح.
الطريق العام :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.
الطريق الخاص :

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بالطريق العام.

حد الطريق :

هو الحد الذى يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خط التنظيم :

هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة .

محور الطريق :

هو مسار الخط الذى يحدد منتصف عرض الطريق .

خط البناء :

هو الخط الذى يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أو راداً عن أى منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون .

الغرفة المعدة للسكنى .

هى الغرفة التى تكون معدة للمعيشة والإقامة فيما عدا صالات التوزيع .

وتعتبر الصالة الرئيسية والتى تستخدم كصالة معيشة فى حكم الغرفة المعدة للسكنى .

مرفق البناء :

أى مكان معد داخل المبنى يستعمل فى أوقات متقطعة مثل المطبخ والحمام والمرحاض .

الفناء :

هو فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه مخصص لتهوية وإنارة غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أى عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه .

الفناء الخارجى :

هو فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق .

الفناء الداخلى :

هو فراغ متصل بالفناء الخارجى من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

الفناء المشترك :

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البنائى :

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض.

الشرفة :

هى الغرفة أو البلكونة.

أصول الرسومات :

هى السلم المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم.

الإرتداد أو الداخلة (متور الجيب)

هو الفراغ المتصل بالفناء الخارجى من أعلاه - وبالفناء - أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات للتهوية والإنارة للغرف ومرافق البناء التى لا يتيسر اتصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الكورنيش :

هو أى عنصر زخرفى يبرز عن الحائط.

السلم الرئيسى :

هو السلم الأساسى للمبنى للتوصيل لجميع أدوار المبنى.

السلم الثانوى :

هو السلم الإضافى فى مبنى به سلم رئيسى، ويستخدم للتوصيل لجميع الأدوار.

السلم الخارجى المكشوف :

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد أو أكثر.

التشطيبات الخارجية :

هى تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطة على الطريق العام أو غير المطة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

(مادة ٣)

يدولى جهاز التفديش الفنى لوزارة الإسكان سنوياً تقدير القيمة المتوسطة لتكلفة إنشاء المتر المسطح من المباني بجميع أنواعها ولمختلف محافظات الجمهورية وعلى أن يصدر قرار وزير الإسكان والمرافق باعتماد هذه الأسعار، وتلتزم الجهات الإدارية القائمة على شئون التنظيم بوحدات الحكم المحلى بهذه الأسعار وخاصة عند حساب قيمة الرسم المستحق لإصدار الترخيص بنسبة ١ ٪ من قيمة الأعمال المرخص بها.

(مادة ٤)

تحتفظ المحافظة بحصيلة الـ ١ ٪ المنصوص عليها فى المادة ٦ من القانون فى حساب خاص بالخدمات والتنمية المحلية بالمحافظة يتم الصرف منه بقرار من المحافظ المختص فى الأغراض الآتية :

قيمة للدمقات الهندسية للقبالة المهندسين طبقاً للقانون المنظم لها.

إزالة الأعمال المخالفة أو تصحيحها.

إزالة المخالفات الناتجة عن أعمال البناء إذا لم يتم ذور الشأن بإزالتها خلال المدة التى تحددها للجهة الإدارية.

إصلاح التلغيات التى تحدث بالمرافق العامة نتيجة أعمال البناء.

مقابل إشغال الطريق العام والأرصفة.

كل ذلك دون إخلال بحق الجهة الإدارية فى تحصيل نفقات التصحيح أو الإزالة أو إصلاح التلغيات أو مقابل الإشغال بطريق الحجز الإدارى.

ويرحل فائض حصيلة هذا الحساب سنوياً للصرف منه فى الأغراض المشار إليها.

الفصل الثانى

الإشتراطات البنائية العامة

(مادة ٥)

تزود كل وحدة سكنية بدورة مياه خاصة تشمل على مرحاض وحوض على الأقل.

يجب ألا يقل المسطح الداخلى بالغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ١٠ أمتار مربعة وأقل عرض فيها عن ٢,٧٠ متر ويستثنى من ذلك المباني ذات الطابع الخاص (مثل الإسكان العام للطلبة، الفنادق .. وما فى حكمها).

يجب ألا يقل عرض الحمام عن ١,٢ متر ومساحته عن ٢,٠٠ متر مربع، ولا يقل عرض المطبخ عن ١,٥٠ متر ومساحته عن ٣,٣٠٠ متر مربع.

لا يقل إرتفاع درابزين الشرفات عن ٠,٩٠ متر بالنسبة للأدوار السكنية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزداد هذا الإرتفاع بمقدار ١٠ سنتيمترات لكل طابق من الطوابق التالية ويحد أقصى ١٤ متر.

فى حالة إنشاء محلات تجارية بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة لاستعمالها أصحاب وعمال هذه المحلات، على ألا تقل عن دورة للرجال ودورة للسيدات.

كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثين) غرفة سكنية أو أكثر يلزم تهيئة غرفة لحارس البناء مزودة بدورة مياه تشمل على مرحاض وحوض لتصيل الأيدي.

(مادة ٦)

مع عدم الإخلال بأحكام التشريعات المنظمة لإنشاء المحال على إختلاف أنواعها لا يجوز أن يقل الإرتفاع الداخلى الخالص مقاساً بين السطح النهائى للأرضية وبطنية السقف فى جميع أدوار المبنى ٢,٧٠ متر.

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر إلى ٢,٣٠ متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرفات الداخلية وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لا يجاوز ٢٥ ٪ (خمسة وعشرين في المائة) من مساحة الغرفة، ويسرى هذا الحكم على غرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها وبشرط ألا تشكل في تكوينها وحدة أو وحدات سكنية.

(مادة ٧)

يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب اللطمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للإستهلاك وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي تصدرها الجهة المختصة.

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى، ويراعى أن تكون بطارية العداد الخاصة بوحدات المبنى في مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون حاجة إلى دخول للوحدات ذاتها.

(مادة ٨)

يلتزم طالب البناء بتوافر أماكن لجميع القمامة أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والإشرطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

(مادة ٩)

يجب في المبنى الذي يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع أن يكون به سلمان على الأقل من منفتحين منفصلين، ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجي (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متراً، فإذا ارتفع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ متراً وجب أن تتوفر في كلا السلمين الإشرطات المنصوص عليها في الفصل الخاص بالسلام من هذه اللائحة وفي هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى في حالة وجوده بديلاً عن السلم الثانى.

(مادة ١٠)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات فى إقامته، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة من الوحدات الإدارية فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لإيواء السيارات بما يتناسب ونوع استخدام المبنى.

ولا يجوز بأى حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لإيواء السيارات فى أى غرض آخر.

ولا تسرى الأحكام السابقة الخاصة بأماكن إيواء السيارات على المباني الواقعة فى المناطق والشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة.

(مادة ١١)

يلتزم طالب البناء بتكيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز إرتفاع أرضية أعلى طابق فيه ١٦ متراً، وذلك وفقاً لقانون المصاعد الكهربائية رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ والوائح المنفذة له وكذلك وفقاً للمعايير المبينة لقرار وزير الإسكان رقم ١٠٩٤ لسنة ١٩٦٩ بتحديد أسس تصميم وشروط تنفيذ المصاعد الكهربائية فى المباني.

الفصل الثالث

أحكام الإضاءة والتهوية واشتراطات الأفنية

(مادة ١٢)

يجب أن يكون لكل غرفة أو مرفق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والإضاءة تطل على طريق أو فناء مستوف للإشتراطات المبينة فى هذه اللائحة، ولا يجوز بأى حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يأتى :

٨٪ من مسطح أرضية الغرف السكنية والمكاتب ويحد أدنى مترًا واحدًا مربعاً.

١٠٪ من مسطح المرفق البناء (حمام - مطبخ - مرحاض - بئر سلم بالدور ...) ويحد أدنى نصف متر مربع، ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المباني.

وفى حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة اللازمة على أساس مجموع مساحات الفتحات ويشترط ألا يقل سطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلام، وعن ربع متر بالنسبة لمرافق البناء الأخرى.

ولا تسرى هذه الأحكام على صالات التوزيع والطرق والمداخل والصنادير وآبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوحدات التوزيع وما فى حكمها.

ويجوز بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إنارة وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا المطبخ والوحدات السكنية.

على أنه يجوز فى حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الإدارية التى لا تتوافر بها تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وإنارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١,٥٠ متر مربع، ولا يقل أى من بعده عن متر واحد.

(مادة ١٢)

يراعى عند إقامة المباني أو تعديلها أو إجراء تعديلات لها أن يتوافر بالأفنية المخصصة لإنارة وتهوية وغرف ومرافق البناء الإشرافات الموضحة بالجدول الآتى

الجزء من المبنى المطلوب إنارة وتهويته	نوع الفناء	الحدا الأدنى لأبعاد الفناء	الحدا الأدنى لسطح الفناء
الغرفة السكنية والمكاتب	خارجى داخلى	٢,٥ م ع أو ٣ م أيهما أكبر ٢,٥ م ع أو ٣ م أيهما أكبر	مربع (ثت) الارتفاع
مرافق البناء	خارجى	٢,٥ م	
حمام - مطبخ مرحاض - بئر سلم	داخلى	٢,٥ م	٢,٥ م إنا كانت ع الأقل من أو تساوى ١٠ م ١٠ م إنا كانت ع أقل من أو تساوى ٢٠ م ١٢,٥ م إنا كانت ع \geq ٣٠ م ويزداد لسطح ٢,٥ م لكل ١٠ م زيادة فى الارتفاع

علماً بأن (ع) تساوى إرتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة على الفناء مقاساً من جلسة أول فتحة مطلوب إضاءتها وتهويتها من هذا الفناء.

كما تستبعد المسطحات التي يقل للحد الأدنى لأبعادها عن المدون بالجدول.

(مادة ١٤)

يجوز عمل ارتدادات (داخلات أو مناویر جیب) بواجهات المباني المطلة على الطرق العامة أو الخاصة أو الأفنية بقصد إنارة وتهوية غرف أو مرافق لا يتيسر فتح نافذة مطلة على الطريق أو الفناء مباشرة ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه وأن تكون للنافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء المباشر ويجوز عمل شرفات بالإتداد في حدود نصف عرضه فقط.

(مادة ١٥)

لا يجوز تغطية أى فناء من الأفنية بأى طريقة ماء، كما لا يجوز إقامة سلاالم ثانوية أو مصاعد أو أية منشآت أخرى يكون من شأنها إنقاص أبعاد أو مسطحات الأفنية عن الحدود الدنيا المنصوص عليها بأحكام هذه اللائحة.

(مادة ١٦)

يجوز عمل كورنيش لا يتجاوز بروزه ٣٠ سم في الأفنية الخارجية فقط.

كما يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية وبشرط ألا يزيد عمقها على الإرتفاع الداخلي الخالص للغرفة أو المرافق على أن يضاف مسطح الشرفة إلى مسطح الغرفة أو المرفق عند حساب مسطح الفتحة كما يراعى خصم مقدار بروز (عمق) للشرفة عند حساب للحد الأدنى للقانونى للفناء الذى يجب توافره أمام الفتحة.

(مادة ١٧)

يجب ألا يزيد إرتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية والخارجية على القدر الذى تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية.

ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الإرتفاع داخل مستوى وهمى تكون زاوية ميله إثنين أفقى إلى ثلاثة رأسى مع المستوى الأفقى المار بالنهاية القصوى للإرتفاع المسموح به للفناء ومبتدئاً من خط تقابل هذا فى جميع الإتجاهات.

(مادة ١٨)

لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أبنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في هذه اللائحة، ولا يجوز فصل هذه الأبنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء ولا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخله فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨ متر، ويجب على المالك تسجيل هذا الإتفاق قبل منح الترخيص لأى منهم.

وفي حالة إنشاء أبنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو في حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كخلاء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الأبنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء.

الفصل الرابع

مواصفات إنشاء السلاالم الرئيسية والثانوية

(مادة ١٩)

يجب أن يتوفر في السلاالم الرئيسية أو الثانوية الإشراطات الموضحة بالجدول الآتى :

المواصفات / نوع السالم	السالم الرئيسى	السالم الثانوى
الطول الظاهر	١١٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات. ١٣٠ سم إذا كان عدد الوحدات بالدور لا يزيد على أربع وحدات.	٨٠ سم
القطاع العرضى للدرجة	اللقائمة لا تقل عن ٢٧ سم. اللقائمة لا تزيد عن ١٧ سم.	٢٧ سم ١٧ سم
الحد الأقصى لعدد الدرجات المتوالى	١٤ درجة تليها صفحة لا يقل عرضها عن أربع قوائم.	١٤ درجة تليها صفحة لا يقل عرضها عن أربع قوائم
أقل ارتفاع للكويسة	٩٠ سم	٩٠ سم

وعلاوة على الإشتراطات الواردة بالجدول يجب أن تنشأ السلام بنوعيتها من مواد غير قابلة للحريق.

وتستثلى من هذه الإشتراطات عدا شرط مواد السلام التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلام المآذن وأبراج دور العبادة.

وبالنسبة للسلام الدائرية فيجب أن تتوافر فيها الإشتراطات الموضحة بالجدول عالياً على أن تقاس القائمة على بعد ٤٥ سم من طرف الدرجة عند المنحنى الداخلى، وتطبق نفس الشروط على الدرج المروحة.

الفصل الخامس

الارتفاعات القصوى للأبنية

(مادة ٢٠)

لا يجوز إقامة أى بناء على طريق عام كان أو خاص يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا يجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والسمتة أمتار، على أن يحدد إرتفاع واجهة البناء والبروزات لسموح لها فى هذه الواجهة - طبقاً لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق يعرض ستة أمتار، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الإرتداد المشار إليه.

ويجب أن تتوافر فى الأبنية الإشتراطات الواردة فى البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف البعد بين حدى الطريق إذا كانا متوازيين ويشترط ألا يزيد الإرتفاع على ٣٦ متراً. وتقاس الإرتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مفاصة من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محاور الطريق. وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الإرتفاع مرة ونصف المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام البناء وعمودياً عليه.

٢ - يشترط لحساب الإرتفاع الأقصى للمبنى الواقع على أكثر من طريق أو ميدان أو خلفه القواعد الآتية وبما لا يزيد الإرتفاع الكلى للمبنى على ٣٦ متراً :

(أ) إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين أو غير متعامدين يختلف عرضهما يجوز أن يصل إرتفاع البناء على الطريق الأقل عرضاً إلى أقصى الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضاً وذلك فى حدود طول من البناء مساوياً لعرض الطريق الأوسع مقاماً من رأس الزاوية وعمودياً على البناء عند تقابل أقل الطريقين عرضاً مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع مقاساً وبشرط ألا يزيد على خمسة وعشرين متراً كما فى الشكلين (٢ - أ - ١) و (٢ - أ - ٢) .

(ب) إذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء ويختلف عرضهما كما فى شكل (٢ - ب) فيكون إرتفاع المبنى على الشارع الأوسع مساوياً لمرة ونصف عرض ويعمق مساوياً لعرضه ويحد أقصى ٢٥ متراً وعلى أن يكون إرتفاع البناء على الشارع الأصغر مساوياً مرة ونصف عرضه، ويشترط ألا يقل عمق هذا الإرتفاع عن عرض الشارع الأصغر.

(ج) إذا كان البناء يقع على طريق متصل بفراغ أو بحديقة أو نهر أو خط سكك حديدية أو غيرهما مما لها صفة الدوام كما فى شكل (٢ - ج) يصل البناء إلى مرة ونصف المسافة المحصورة بين خطى التنظيم.

(د) إذا كان البناء يقع على شطף أو دوران عند تلاقي طريقين أو أكثر كما فى الشكلين (٢ - د - ٢) يشترط ألا يزيد الإرتفاع الكلى للبناء على مرة ونصف العمود المقام على واجهة البناء مع تقاطع محورى الطريقين المطل عليهما البناء وبما لا يقل عن مرة ونصف عرض الشارع الأكبر ويعمق عند تقابل الشطف مع خطى تنظيم الطريقين أو نقطة تقابل مماس الدوران مع خطى تنظيم البناء للشارعين مساوياً لعرض الشارع الأكبر أو ٢٥ متراً أيهما أقل.

(هـ) إذا كان البناء يقع على ميدان كما فى شكل (٢ - هـ) فيكون إرتفاعه مساوياً لمثل ونصف متوسط أكبر بعد وأصغر بعد محصور بين خطى تنظيم المباني المتقابلة المطلة على الميدان ويعمق الشوارع المجاورة مساوية لعرض الطريق الأكبر ويحد أقصى ٢٥ متراً.

٣- لا تدخل فى حساب الإرتفاع المقرر قانوناً للمبلى إرتفاعات آبار السلام أو غرف

آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بشرط ألا يزيد على خمسة أمتار وكذا الدراوى والأغراض الزخرفية بشرط ألا تزيد على متر واحد.

ولا تسرى الاشتراطات المنصوص عليها فى هذه المادة على المدن التى يتم اعتماد للتخطيط التفصيلى لها متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة السكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد فى الوقائع المصرية.

الفصل السادس

البروزات المصرح بها فى واجهات المباني

(مادة ٢١)

لا يجوز عمل بروز فى واجهات المباني المقدمة على حد الطريق، عاماً كان أو خاصاً، إلا طبقاً للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز فى المباني المقدمة على خط التنظيم فى الطرق المعتمدة، وعلى خط البناء فى الطرق الخاصة، أو غير مقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفلى أو اكتاف أى مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألا يتجاوز ارتفاع السفلى أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف.

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة يكون فى الدور الأرضى بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه عن صامت الواجهة على ١٠ سم فى الشوارع بعرض من ٨ إلى ١٠ أمتار على ٢٠ سم فى الشوارع التى يزيد عرضها على عشرة أمتار.

(جـ) يجب فى المباني المقدمة على خط الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طرفيه للرصيف، أو منسوب محور الشارع فى حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار.

(د) لا يجوز ألا يتعدى أقصى بروز للبلكونات المكشوفة ١٠ ٪، والأبراج ٥ ٪ من عرض الطريق على ألا يتجاوز البروز فى الحالاتين ١,٢٥ متر، كما يجب أن يتدرك ١,٥ متر من حدود المباني المجاورة بدون أى بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها. وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتى مبنيين متجاورين تقل

عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يفرك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز فيها، ويشترط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة.

(هـ) يجوز البروز بكونايش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة عن البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقاً للبند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح فيها بعمل بلكونات أو أبراج وفي الواجهات المطلة على أفنية خارجية.

الفصل السابع

طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها

وأجراءات الجهة الإدارية حيالها

(مادة ٢٢)

يقدم طلب للترخيص على النموذج المعد لذلك والمرفق بهذه اللائحة مرفقاً به المستندات الآتية :

أولاً - بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو الإضافة أو التعديل ،

يقدم طلب الترخيص على النموذج المرفق بهذا القرار ومرفقاً به الآتى :

١ - الإيصال الدال على سداد رسم فحص الرسومات والبيانات .

٢ - رسم عام للموقع بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠٠ موضحاً عليه حدود وأبعاد أرض الموقع المطلوب الترخيص به ومسطح كل من الأرض الكلية والجزء المراد البناء عليه بالتحديد والطرق التى يطل عليها وعروضها .

٣ - ثلاثة ملفات يحتوى كل منها على نسخة من الرسومات المعمارية للمساكن الأفقية للأدوار والواجهات وقطاع رأسى مبيناً عليه إرتفاعات المبنى مقارنة بمسبب صفر الطريق والرسومات الإنشائية للأساسات والعمدة وتسليح الأسقف مرفق بها صورة من النوتة الحسابية الإنشائية على أن تكون الرسومات جميعها موقعة من مهندس نقابى متخصص ، وكذا تقرير من مهندس إستشارى إنشائى يفيد أن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص بها شاملاً تحقيق معامل الأمان ومواجهة الكوارث الطبيعية طبقاً لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود

المصرى ومبيداً فيه بيانات التربة بالموقع، وفي حالتي النطية والتعديل فيلزم تقديم تقرير من مهندس استشارى إنشائى له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً وأن يشمل التقرير على معاينة وفحص ودراسة المبانى القائمة وإثبات قدرتها على تحمل الأعمال موزعة للتخفيض.

٤ - وفي حالة زيادة قيمة المبانى عن ١٥٠ ألف جنيه و٧٥ ألف جنيه فى حالة النطية يقدم طالب الترخيص وثيقة التأمين المنصوص عليها فى المادة ٨ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء.

ثانياً. بالنسبة لأعمال التدعيم والترميم التى تمس الناحية الإنشائية،

١ - استيفاء البندين ٢، ١ من البند أولاً.

٢ - تقرير فى من مهندس استشارى متخصص فى الهندسة الإنشائية أو تصميم المنشآت الخرسانية أو المنشآت المعدنية (حسب النظام الإنشائى للمبنى) له خبرة لا تقل عن ٢٥ عاماً يبين أسلوب التدعيم أو الترميم وتفاصيل التنفيذ بما يحقق الأمان الكافى أثناء وبعد التنفيذ مصحوباً بالرسومات الإنشائية اللازمة.

ثالثاً. بالنسبة لأعمال التى لا تمس العناصر الإنشائية،

١ - استيفاء البندين ٢، ١ من البند أولاً.

٢ - مقايمة تفصيلية تشمل ببود الأعمال المطلوب الترخيص بها موقعاً عليها من مهندس نقابى تخصص مدنى أو عمارة.

رابعاً. يقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهري فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم من ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وإنشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١: ٥٠ معتمداً من المهندس المعماري أو الإنشائي المصمم حسب الأحوال.

أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل إنحراف مراضع الفتحات واختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لإثبات التعديل عليها.

(مادة ٢٢)

تقبل الجهة الإدارية القائمة على شئون التنظيم ما دام طلب الترخيص مستوفياً للمرفقات الموضحة في المادة ٢٢ من هذه اللائحة وذلك بعد سداد رسم الفحص ولا يجوز بأى حال من الأحوال تأخير قبول سداد رسم الفحص .

تقوم الجهة الإدارية بفحص الطلب وبيانه ومرفقاته خلال مدة أقصاها ثلاثة أيام من تاريخ سداد رسم الفحص فإذا تبين صحة الطلب ومرفقاته ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة يتم إصدار الترخيص وصرفه للطالب خلال مدة أقصاها ثلاثون يوماً من تاريخ سداد الفحص .

أما إذا تبين وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات يتم إخطار الطالب بذلك بموجب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول وعلى عنوانه المختار المحدد بطلب الترخيص ولا يعتد بالخطابات التي تصدر من الجهة الإدارية بوقف النظر في الطلب أو رفضه دون إيداء أسباب وفي جميع الأحوال يتم مراجعة وإصدار الترخيص في مدة لا تتجاوز أربعة أسابيع من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

ويبين في قرار الترخيص خط التنظيم المعتمد وكذا الحد المقرر للبناء كما يبين أيضاً عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أى قانون آخر .

(مادة ٢٤)

يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة دون مقابل .

وإذا ترقف المالك عن البناء بعد الشروع فيه لمدة ثلاث سنوات كاملة وجب عليه قبل استئناف الأعمال التقدم للجهة الإدارية المختصة لحصوله على موافقتها على سريانه الترخيص دون مقابل .

الفصل الثامن

واجبات المرخص له

(مادة ٢٥)

يتعين على المرخص له قبل الشروع فى الأعمال للقيام بالآتى :

١ - إخطار الجهة الإدارية المختصة بالتنظيم بخطاب موسى عليه يعلم الوصول بعزمه على تنفيذ الأعمال مرفقاً به تعهداً من أحد المهندسين المعماريين أو الإنشائيين بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها متى زادت قيمتها على عشرة آلاف جنيهه وأيضاً صورة من التعاقد مع أحد المقاولين المصنفين والأعضاء بالاتحاد العام لمقاولي التشييد والبناء، ويقوم المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، وعلى أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء، فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالترخصة وتحت مسؤوليته.

٢ - الاستعانة بمهندس نقابى تخصص ميكانيكا كهرباء حسب الأحوال إذا اشتمل البناء على تركيبات ميكانيكية أو كهربائية تتعلق بالتكييف المركزى أو الغلايات أو المغاسل أو المطابخ الميكانيكية أو نظم إطفاء الحريق أو مولدات كهربائية أو مركزية أو محولات، وإخطار الجهة الإدارية المختصة بتعهد المهندس بالإشراف على التنفيذ وذلك بخطاب موسى عليه يعلم الوصول.

٣ - وضع لافتة فى مكان ظاهر من واجهة العقار أمامية للبناء من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ٢٠٠ × ٢٥٠ سم تطلّى ببوية الديت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها وتكتب هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ مسئولين عن هذه اللافتة وعن بقائها ثابتة فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ.

٤ - أن يقوم قبل البدء فى تنفيذ الأعمال المرخص بها باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها، ولا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء ما بين غروب الشمس وشرورها إلا بموافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

٥ - على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على تسعين يوماً أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موسى عليه يعلم الوصول.

(مادة ٣٦)

يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو التغطية طبقاً للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التغطية وتشمل على :

عنوان العقار.

مسطح مباني العقار.

مساحة الوحدة محل للعقد وبياناتها.

إسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته.

إسم المشتري أو المستأجر ومحل إقامته.

رقم وتاريخ صدور الترخيص والجهة الصادرة منه.

عدد الأدوار والوحدات المرخص بها.

البيانات الخاضعة بمكان إيواء للسيارات.

البيانات الخاصة بالمساعد ومنشآت وتركيبات الوقاية من الحريق.

ولا يقبل شهر أى عقد لا يتضمن هذه البيانات.

الفصل التاسع

متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية

(مادة ٣٧)

يتولى مهندس التنظيم بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية

مسئولية المرور على موقع الأعمال الخاصة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ومتابعة ما يجرى من أعمال ومدى مطابقتها للقانون والتراخيص المنصرفة من الحي.

وعليه إثبات خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التي تكشف عنها أثناء المرور في دفتر الأحوال الذي يسلم له ويكون مسؤولاً عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التي تكشف عنها على وجه التحديد وما اتخذ في شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من إجراءات وعلى وجه الخصوص :

وجود أو عدم وجود المهندس المشرف على التنفيذ في مواقع الأعمال أثناء التنفيذ.

صدور أو عدم صدور تراخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها.

مدى مطابقة الأعمال للتراخيص الصادر والرسومات المرفقة به.

مدى الالتزام لقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للتراخيص وما تتضمنه هذه اللائحة من أحكام.

مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأماكنهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرفق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ.

مدى الالتزام بالتبليغات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال.

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال.

وعلى مهندس التنظيم اتخاذ الإجراءات التالية :

- ١ - تحرير قرار بإلزام بوقف الأعمال المخالفة متضمناً بياناً بهذه الأعمال.
- ٢ - تحرير محضر جنة متضمناً قيمة الأعمال المخالفة.
- ٣ - تحرير محضر باستئناف الأعمال في حالة عدم احتمال المخالف لقرار إيقاف الأعمال بالطريق الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم.

٤ - التنبية كتابة للمرخص له والمقاول والمهندس المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث من مخالفات أو إخلال بشروط الترخيص .

٥ - عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف عنه من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه عن نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون ويعاد الدفتر يومياً إلى المهندس لإتخاذ اللازم في ضوء تأشيرة للرئيس المختص .

٦ - يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يوصى بها جهاز التدفيس الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار إنشائه .

٧ - متابعة قيام الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بإعلان نوى الشأن بقرار وقف الأعمال بالطريق الإدارى وإيلاغ رئيس الوحدة المحلية بأية عقبات في سبيل تنفيذ القرارات الصادرة بوقف الأعمال المخالفة .

(مسلة ٢٨)

على الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في حالة وجود أعمال بناء مخالفة إتخاذ الإجراءات الآتية :

١ - إعلان نوى الشأن بالقرارات الإدارية بوقف الأعمال المخالفة، فإننا تعذر الإعلان لشخص المخالف لأي سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم أو نقطة الشرطة الواقع في دلازتها العقار، كما تلتصق نسخة من القرار بموقع العقار موضوع المخالفة مع إخطاره بخطاب موصى عليه بعلم الوصول على العنوان المحدد في طلب الترخيص .

٢ - إتخاذ كافة الوسائل لمنع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال بناء جديدة بها وعليها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في إرتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسباً للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات وتكولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ إثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات .

٣ - لإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبة تثار في سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وذلك في مذكرة توضح كافة ما اتخذ من إجراءات والعقوبات التي تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ.

٤ - وضع توصيات جهاز التفويض الفني على أعمال البناء موضع التنفيذ وتنفيذ القرارات التي يصدرها الجهاز، وذلك وفقاً لأحكام قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٣ في شأن تنظيم جهاز التفويض الفني على أعمال البناء.

الفصل العاشر سلطات المحلية

(مادة ٢٩)

يجوز لوزير الإسكان والمرافق بناء على طلب المحافظ المختص واقتراح المجلس الشعبي المحلي في طرق أو مناطق يحددها ويقرارات يصدرها أن :

- ١ - يحدد طلباً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بإنشائه.
 - ٢ - يحدد المسافات للإرتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.
 - ٣ - يحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذي يراه.
 - ٤ - يحدد حداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي التي يرخس في البناء عليها.
 - ٥ - يحدد حداً أدنى لمساحات قطع الأراضي التي يرخس في البناء عليها.
 - ٦ - يلزم طالبوا البناء بإنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضي، والشروط والمواصفات التي تحدد في القرار، ويكون عرض الطريق الذي تحدد على أساسه الكثافة البنائية في حالة إنشاء بواكي أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدى الطريق أو خط التنظيم.
- وكل ذلك بحيث لا تزيد المساحة المبنية على ٦٠٪ من مساحة الأرض المرخص في البناء عليها.

(مادة ٢٠)

يجوز المحافظ المختص التجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك دون الإخلال بالمسؤولية الجنائية للمخالف وفي الحدود الآتية :

- ١٠٪ من البروزات المسموح بها لواجهات المباني المطلة على الطرق والأقنية.
- ٥٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ وبشرط ألا تقل المساحة عن ٩٥٪ من المساحة الواجب توفرها.
- ٣٪ نسبة سماح تراعى عند قياس الارتفاعات القصوى المصرح بها.

(مادة ٢١)

يجوز الترخيص في إقامة مؤقتة لاستخدامها لفترة محددة ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة والمباني المخصصة لإيواء العاملين) ، ويكون إنشاء هذه المباني بمواد إنشائية بسيطة ويتم إزالتها فور إنتهاء الغرض من إقامتها وعلى أن يتم إنشاء هذه المباني داخل خطوط التنظيم.

وتكون إقامة هذه المباني طبقاً للأوضاع والمواصفات التي يصدر بها قرار المحافظ المختص، ويكون الترخيص في إقامة هذه المباني لمدة لا تزيد على عام واحد على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة ولعاملين على فترتين وذلك بقرار من المحافظ بناء على إقتراح الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

الفصل الحادى عشر

إشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق

(مادة ٣٢)

تحيل الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم وطلب الترخيص ومرفقاته إلى إدارة الاطفاء المختصة لدراسته وإعاداته إليها خلال أسبوع مشغوعاً بما ترى الإلزام به من إشتراطات لتأمين المبنى وشاغله ضد أخطار الحريق وذلك في الحالات الآتية :

(أ) إذا كان إرتفاع أرضية أعلى مطابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترًا من منسوب الشارع.

(ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طوابق واحد.

(ج) إذا كانت مساحة المبنى يزيد على ٥٠٠ متر مربع حتى ولو كانا مكوناً من طابق واحد، ولا يدخل البدروم في عدد الطوابق المشار إليها في البندين (ب، ج) .

(د) إذا تعددت المباني المطلوب الترخيص بها في موقع يضمها سور واحد أو كانت الطريق التي تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام.

(هـ) المباني ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمصالح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات.

(مادة ٣٣)

يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لا تزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠ متر مربع وذلك ما لم يكن البدروم مزوداً بالكامل بالإطفاء التلقائى.

ويشترط فى فاصل الحريق الآتى :

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للإحتراق.

(ب) أن يمتد تماماً إلى السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلاً بالسقف والأرضية بكيفية لا تسمح بمرور نواتج الحريق.

(ج) يجب أن تكون جميع الفتحات بفواصل الحريق مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٣,٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها على ١١ متراً مربعاً ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن ربع طول الحائط.

(مادة ٣٤)

يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المداخل

الرأسية، سواء كانت للتهوية أو الإضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال وأن تكون مقاومة للحريق.

(مادة ٢٥)

لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها في المادة ٩ من هذه اللائحة.

(ب) ألا يكون المبنى معداً للإستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معداً لأغراض الصناعة أو التخزين.

(جـ) ألا يزيد عدد الطوابق التي يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى، ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به مداخل الخروج إلى الطريق العام.

(مادة ٣٦)

يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عدد منصوب الطابق الأرضى وعلامات إرشادية بحيث يكون واضحاً لأى فرد أنه قد وصل إلى منصوب الطابق الأرضى الذى تقع به مداخل الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلاً.

(مادة ٣٧)

يراعى بالنسبة للمباني التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

(أ) توفير مواطن الاقتراب المناسبة ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أُنقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه

السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة.

(ب) إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مباني مشتركة من ضمنها المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

(ج) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو إقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقاً لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص.

(مادة ٢٨)

يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل يكمل ارتفاع البناء، ويكون للمداد محبس ولاكور وحفنية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لإستعمالها فى إطفاء الحريق، ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتر.

ويجوز أن يكون المداد جافاً أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لا يزيد على ٢٨ متراً، أما إذا زاد على ذلك يجب أن يكون المداد رطباً أى متصلاً بمصدر للمياه.

ويجب أن يكون للمداد سواء كانا جافاً أو رطباً مأخذ من الخارج، كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة.

ويراعى دائماً أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الإطفاء، ويلزم لذلك الآتى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق.

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ متراً.

(ج) أن يكون مأخذ المداد قريباً بقدر الإمكان من موقع المداد للرأسى.

(د) يجب أن يكون المأخذ على إرتفاع مناسب وأن يكون محمياً من التعرض للتلوث أو من اصطدام أى شيء به وأن يكون مميزاً واضحاً.

(مادة ٣٩)

يجب فى المباني ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق للشروط الآتية :

(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد الآخر على ٥٠ متراً.

(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة من أرضية طابق على ٦٠ متراً من حنفية الحريق، ونقل المسافة على امتداد الطريق الملاكم لخطوط خرطوم خرطوم الإطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم.

(مادة ٤٠)

يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة ٣٨ ببعضها أو كلها ببيكرات خرطوم هوزريل بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة، وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ٣٨ على ٣٦ متراً.

(مادة ٤١)

إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها فى المادتين ٣٨، ٣٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متراً مكعباً للمداد الواحد ما

لم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه في الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار للكهرباء كإن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطي للقوى، وبالنسبة للمباني المعدة لنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان.

(مادة ٤٢)

يلتزم طالب الترخيص بعمل حفنية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبني وذلك إن كان المدخل يبعد عن أقرب حفنية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ مترا.

(مادة ٤٣)

إذا كان من المقرر أن يحتوى اللبدروم في أى مبني على مواد قابلة للإلتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للإلتهاب أو كانت تجري به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون القعر بالرهاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به، فيجب أن تركيب مأخذ الرهاوى في الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها، ويراعى ما يلى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء إلى مأخذ الرهاوى.

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ الرهاوى على ١٨ مترا.

(ج) يجب أن يكون مأخذ الرعاذى بعيداً عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر.

(د) يتكون مأخذ الرهاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزوداً بغطاء بحيث يكون من

السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم.

(هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضاً عن منسوب الأرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ للرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ - أوفى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية المشطية للطابق الذى يطو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه.

٢ - أوفى الحائط الخارجى الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم.

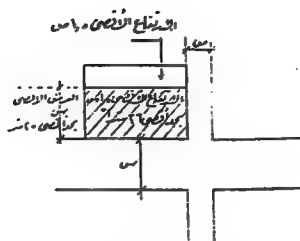
(و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى)

الفصل الثانى عشر

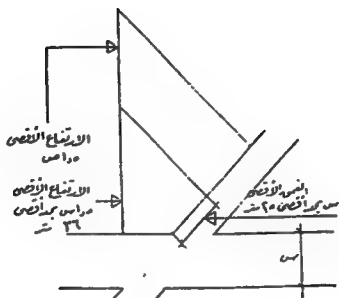
تنفيذ الأعمال الصحية

(مادة ٤٤)

يتم تنفيذ الأعمال الصحية وفقاً للقرء المصرى الصادر بقرار وزير الإسكان رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٩٢ .



شكل (١-١) - ١
عوارض عند ملء ترسين تسامحين

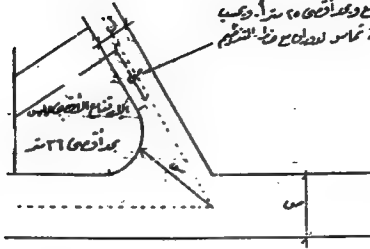


شكل (١-٢) - ٢
عوارض عند ملء ترسين غير تسامحين



ملاحظة :

المساحة المغطاة بنش عرض الطريق
الأسفلية وعمودياً ٢٠ متراً. ويجب
ملاحظة تماس الجدران مع خط التماس



شكل (٢-٥-٢)

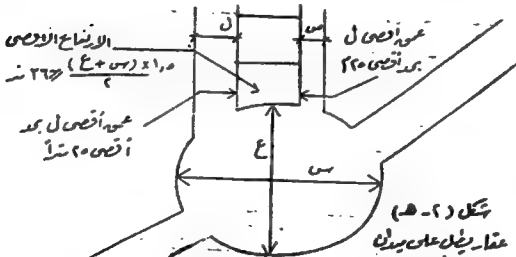
عناصر تقع عند تلاقى طرفين بئر منغني (دوران)



ملاحظة :

من أكبر عدد ممكن من طرف تنظيم الجاني المتعاقبة.

ع. أصغر عدد ممكن من طرف تنظيم الجاني المتعاقبة.



طلب ترخيص أعمال بناء
(إنشاء - تعلية - تعديل - إضافة)

بيانات يحررها الطالب :

إسم الطالب : _____ صفته : _____ تحقيق الشخصية _____
العنوان المختار للمراسلات : _____
إسم المالك : _____
عنوان المالك : _____
الموقع المطلوب للتخصيص فيه : _____
الأعمال المطلوب للتخصيص بها : _____
إسم مهندس المشروع : _____ رقم القيد _____ رقم السجل _____
عنوان مهندس المشروع : _____
المهندس المصمم المعماري : _____ رقم القيد _____ رقم السجل _____
المهندس المصمم الإنشائي : _____ رقم القيد _____ رقم السجل _____
توقيع الطالب _____

بيانات تحرر بمعرفة الجهة الإدارية

مرفقات الطلب : لوحة الموقع العام

عدد (٣) مجموعات من الرسومات الهندسية

التقرير الاستشاري

إيصال إستلام

تم استلام المقدم من السيد / _____ بعد سداد الرسم

المستحق لفحص الرسومات والبيانات بموجب القسيمة رقم بتاريخ / / ١٩٩٦

إسم الممثل

التوقيع

محافظة : _____

مدينة / حي : _____

الإدارة الهندسية

ترخيص بناء رقم لسنة ١٩

(إنشاء مبنى)

الموقع : _____ قسم : _____ محافظة : _____

إسم الطالب : _____ صفته : _____

عنوان الطالب : _____

إسم المالك : _____

عنوان المالك : _____

مهندس المشروع : _____ رقم القيد بنقابة المهندسين : _____ سجل رقم _____

عنوان مهندس المشروع : _____

للمهندس المصمم المعماري : _____ رقم القيد بنقابة المهندسين : _____ سجل رقم _____

المهندس المصمم الإنشائي : _____

قرار ترخيص - يرخّص للطالب بإنشاء مبنى : _____

مكون من : _____

قرش جنيه

في حدود مبلغ _____ فقط (_____)

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها من
والمرافعة لهذا للترخيص والت يعتبر جزءاً متصلاً له وعلى المرخص له إتباع أحكام
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيّه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته
التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية

إقرار وتعهد

أقر أنا / المرخص له بالأعمال الصادرة بشأنها الترخيص
رقم / بصفتي :

(مالك الأرض / الوكيل الرسمي للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية / عائلية)
رقم سجل مدني أن جميع البيانات والمستندات المقدمة
مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسؤوليتي وأتعهد أن يتم الأعمال وفقاً
لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامي بإخطار الجهة المصدرة
للترخيص بخطاب موسى عليه مصحوباً بعلم الوصول قبل أسبوعين على الأقل من
البدء في تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ
وصورة من عقد المقاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأي تغييرات تطرأ على
البيانات المقدمة مني كتغيير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات الممدونة
بقرار الترخيص وإلا أكون مسؤولاً عن أي مخالفات قد تحدث في تنفيذ أعمال هذا
الترخيص نتيجة لذلك .

المقر بما فيه :

بيان الرسوم السددة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١ ٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

تحديد الواجهات ومخطوط التنظيم

رسم كروكي للموقع: طبقاً للقرار المعتمد رقم / ١٩ تبلي الواجهات كالاتي:

الواجهة البحرية بطول	على
(مصادفة / رادة بمقدار)	
الواجهة الشرقية بطول	على
(مصادفة / رادة بمقدار)	
الواجهة الغربية بطول	على
(مصادفة / رادة بمقدار)	
الواجهة الغربية بطول	على
(مصادفة / رادة بمقدار)	

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم

بيان مصاريفات مندوبي الجهة الإدارية
القائمة على شئون التنفيذ

تاريخ المصروفة	اسم القاصم بها	لجنة المراجعة	تعليقات مندوب الجهة الإدارية

..... : محافظة

..... : مدينة / حي

الإدارة الهندسية

ترخيص بناء رقم لسنة ١٩

(إنشاء مبني)

..... : الموقع قسم : محافظة :

..... : اسم الطالب صفته :

..... : عنوان الطالب

..... : اسم المالك

..... : عنوان المالك

..... : مهندس المشروع رقم القيد بنقابة المهندسين : سجل رقم

..... : عنوان مهندس المشروع

..... : المهندس المصمم المعماري رقم القيد بنقابة المهندسين : سجل رقم

..... : المهندس المصمم الإنشائي

..... : قرار ترخيص - يرخص للطالب بالأعمال الآتية :

.....
.....

قرش جنيه

في حدود مبلغ فقط (.....)

وذلك طبقاً للبيانات والرسومات المقدمة مع الطلب والمصدق عليها منا
والمرافعة لهذا الترخيص والتي تعتبر جزءاً متمماً له وعلى المرخص له إتباع أحكام
القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء وتعديلاته ولائحته
التنفيذية والقرارات المنفذة له.

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم مدير عام الإدارات الهندسية

بقرار وتعهد

أقر أنا / _____ المرخص له بالأعمال الصادرة بشأنها الترخيص رقم _____ / _____ بصفتي :

(مالك الأرض / الوكيل للرسمي للمالك) وأحمل بطاقة (شخصية / عائلية)
 رقم _____ سجل مدني _____ أن جميع البيانات والمستندات المقدمة
 مع طلب الترخيص المذكور صحيحة وعلى مسؤوليتي وأتعهد أن تدم الأعمال وفقاً
 لقرار الترخيص والرسومات المعتمدة معه وأتعهد بالتزامي بإخطار الجهة المصدرة
 للترخيص بخطاب موصى عليه مصحوباً بطم الوصول قبل زسبوعين على الأقل من
 البدء فى تنفيذ أعمال الترخيص مرفقاً به تعهد من مهندس بالإشراف على التنفيذ
 وصورة من عقد المعاولة كما أتعهد بإخطار نفس الجهة بأى تغييرات تطرأ على
 البيانات المقدمة منى كتحوير بيانات الملكية والتوكيلات أو عناوين المراسلات المدونة
 بقرار الترخيص وإلا أكون مسؤولاً عن زى مخالفات قد تحدث فى تنفيذ أعمال هذا
 الترخيص نتيجة لذلك.

المقر بما فيه :

بيان الرسوم السددة

بيان	رسم الفحص	رسم إصدار الترخيص	١ ٪ من قيمة الأعمال
المبلغ	قرش وجنيه	قرش وجنيه	قرش وجنيه

تحديد الواجهات وخطوط التنظيم

رسم كروكى للموقع: طبقاً للقرار المعتمد رقم / ١٩ تبنى الواجهات كالاتى :

_____ على _____
 للواجهة البحرية بطول

(مصادفة / زادة بمقدار)

_____ على _____
 للواجهة الشرقية بطول

(مصادفة / زادة بمقدار)

_____ على _____
 للواجهة الغربية بطول

(مصادفة / زادة بمقدار)

_____ على _____
 للواجهة الغربية بطول

(مصادفة / زادة بمقدار)

المهندس رئيس القسم مدير التنظيم

بيان معاينات مندوبي الجهة الإدارية
القائمة على شئون التنظيم

تاريخ المعاينة	اسم القائم بها	نتيجة المعاينة	ملاحظات مندوب الجهة الإدارية

_____ محافظة :

_____ مدينة / حي :

قرار إدارى بإيقاف أعمال بناء مخالف (رقم /)

صادر بتاريخ / / ١٩

_____ إنه فى يوم _____ الموافق / / ١٩ قمت أنا المهندس / _____

_____ ووظيفتى :

_____ بمعاينة العقار : _____ قسم : _____ محافظة :

وأتضح لى أن السيد / _____ قد خالف أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وتعديلاته ولائحته التنفيذية بأن قام بـ _____

وبإعمالا لنص المادة (١٥) من القانون المذكور نقرر الآتى :

١ - توقف الأعمال الجارية بالعقار المذكور عاليه ويخطر ذوى الشأن بهذا القرار بالطريق الإدارى وفقاً لما هو منصوص عليه بأحكام المادة (١٥) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

٢ - يبلغ القرار إلى قسم الشرطة المختص لإيقاف الأعمال .

٣ - يخطر السيد المحافظ بالأعمال موضوع القرار عاليه خلال ١٥ يوماً من تاريخ صدوره لإتخاذ ما يراه بخصوص إزالة الأعمال المخالفة واعتماد القرار الخاص بذلك .

٤ - تتخذ جميع التدابير اللازمة لمنع الإستمرار فى الأعمال المخالفة أو الإنقفاع بها لحين إزالة الأعمال المخالفة ويتم التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى إرتكابها وتخطر النيابة العامة بشأن ما تم التحفظ عليه خلال إسبوعين من تاريخ التحفظ لإعطاء قرارها فى هذا الشأن .

مدير عام الإدارة الهندسية

مدير التنظيم

المهندس

محضر لجنة تنظيم أعمال مبانى

محافظ : _____

مدينة / حى : _____

الإدارة الهندسية

رقم مسلسل _____

رقم القيد بسجل قيد مخالفات المباني : _____

اسم المخالف : _____ عنوان المخالف _____

إنه فى يوم _____ الموافق _____ الساعة _____

بمعرفة أنا المهندس / _____ الوظيفة / _____

قد تحقق أن السيد / _____ قد قام _____

بالموقع رقم _____ شارع _____ بمنطقة _____ (مدينة / حى)

وحيث أن هذا العمل مخالف للمواد _____ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
وتعديلاته ولائحته التنفيذية فقد تم إيقاف الأعمال المخالفة بتاريخ / / ١٩ كما تم
إخطار السيد / المحافظ بمشروع قيام إزالة الأعمال المخالفة لإعدامه .

وقد تحرر هذا المحضر من أصل وصورتين يرسل الأصل للنيابة لإقامة
الدعوى وطلب الحكم على المخالف بالعقوبات المقررة قانوناً وتسليم صورة للمخالف
وتعاد الصورة الثانية للإدارة الهندسية بعد التوقيع عليها بالإستلام .

مدير التنظيم

محرر المحضر

_____ : الاسم

_____ : التوقيع

_____ محافظة

_____ مدينة / حي :

نموذج سجل قيد مخالفات المياني

	إسم المخالف ومحل إقامته
	بيان الأعمال المخالفة
	تاريخ إيقاف الأعمال
	رقم وتاريخ ريبلاغه للشرطة
	تاريخ إحالته للمحافظ
	تاريخ صدور قرار المحافظ
	تاريخ إبلاغ قرار المحافظ للجهة الإدارية
	تاريخ إدخاله لدى الشأن بقرار المحافظ
	تاريخ تحرير المحضر ومضمونه
	الحكم الصادر في المحضر

لافتة بيانات ترخيص

(إنشاء - تعديل - تعلية - إضافة)

الأعمال التي يتم بهذا المقار وفقاً للترخيص الآتي بياناته :

- _____ : الموقع
- _____ : اسم المالك
- _____ : رقم الترخيص
- _____ : الأعمال المرخص بها
- _____ : اسم المهندس المشرف على التنفيذ
- _____ : عنوان المهندس المشرف على التنفيذ
- _____ : اسم المقاول القائم بالعمل
- _____ : عنوان المقاول
- _____ : اسم الشركة التي أبرمت وثيقة التأمين

نموذج لائحة بيان الأعمال المخالفة بالموقع

- إسم المالك : _____
- عنوان المالك : _____
- عنوان العقار الذي وقعت به المخالفة : _____
- المخالفة / المخالفات التي وقعت : _____
- الإجراء أو القرار الذي اتخذ بشأنها : _____
- الجهة المحددة لتنفيذ القرار الصادر : _____

نموذج عقد بيع / إيجار وحدة

خاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

البيانات المتعلقة بالعقار :

عنوان العقار : _____

قيمة الوحدة : _____

أو قيمة ريجار الوحدة : _____

أساس الملكية : _____

رقم الترخيص وتاريخ إصداره : _____

الجهة الصادرة منها : _____

عدد الأدوار المرخص بها : _____

عدد الوحدات المرخص بها : _____

الدور الذي يقع به الوحدة محل العقد : _____

البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات بالعقار : _____

البيانات الخاصة بالمصاعد : عدد المصاعد _____ سعة المصعد _____ نوع المصعد _____

ركاب _____

عفش _____

البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق.

البيانات الخاصة بالوحدة محل العقد :

رقم الوحدة : _____

مساحة الوحدة : _____

وصفها : _____

مدة العقد (في حالة الإيجار) : _____

(تابع) نموذج عقد (بيع / إيجار وحدة)

البيانات الخاصة بالطرف الأول مالك العقار (بائع / تاجر)

الاسم : _____

تحقيق الشخصية : _____

محل الإقامة : _____

البيانات الخاصة بالطرف الثاني (مشتري / مستأجر)

الاسم : _____

تحقيق الشخصية : _____

محل الإقامة : _____

شروط العقد : _____

الالتزامات الطرف الأول :

١ - _____ ٣ - _____

٢ - _____ ٤ - _____

الالتزامات الطرف الثاني :

١ - _____ ٣ - _____

٢ - _____ ٤ - _____

توقيعات

الطرف الأول

الطرف الثاني

..... : محافظة

..... : مجلس

..... : الإدارة الهندسية

نموذجا صحيفتين من دفتر الأحوال

١. نموذج الصحيفة رقم (١)

تعليمات استخدام دفتر الأحوال

١ - لا يخل استخدام هذا الدفتر باستيفاء كافة النماذج والإستمارات والدفاتر والسجلات المرافقة للإلحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو ما تقرر إعداده أو إمساكه الجهات القائمة على تنفيذ القانون من نماذج وإستمارات أو دفاتر أو سجلات إضافية.

٢ - يعد دفتر أحوال من صفحات مرقمة بأرقام متسلسلة ومبصومة بخاتم شعار الجمهورية الخاص بالجهة المختصة.

٣ - يسلم لكل مهندس تنظيم يعمل بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التخطيط والتنظيم دفتر أحوال ويكون مسؤولاً عنه كوثيقة رسمية.

٤ - يتولى مهندس التنظيم مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وإثبات ما يكون بها من مخالفات ويثبت في الدفتر المسلم به.

(أ) خط سيره .

(ب) نتيجة المرور .

(جـ) المخالفات التي تكشف له أثناء المرور على وجه التحديد وما اتخذ في شأن كل منها، ورأية فيما يجب أن يتخذ من إجراءات .

(د) يبين فيما يثبت في الدفتر على وجه الخصوص ما يلي :

تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ في موقع الأعمال أثناء التنفيذ.

صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص في حالة صدوره سارياً زمنياً بالنسبة للأعمال التي يتم تنفيذها .

مدى مطابقة الأعمال التي يجري تنفيذها للترخيص الصادر والرسومات المرفقة له .

مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها .

مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقاً للترخيص وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام .

مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات والإحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملأهم والمارة والشوارع وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .

مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التي سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .

مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة في ذات الأعمال .

ما تحرر من شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ في موقع العمل عما يحدث عن إخلال بالأسول الفنية وسواء استخدام المواد .

٤ - يتم عرض دفتر الأحوال يومياً فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه في نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقاً للقانون .

٥ - يعاد الدفتر يومياً إلى مهندس التنظيم أو المساعد الفني المختص به لإتخاذ اللازم في ضوء تأشير الرئيس المختص ، ويثبت الإجراءات الذي اتخذ في الخانة المعدة لذلك حسب التوجيه ويوقع عليها منه ومن رئيسه .

٦ - يتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التي يثبتها جهاز التدقيق الفني على أعمال البناء من خلال مباشرته لإختصاصاته المحددة بقرار تنظيمه .

٧ - عند إنتهاء استخدام صفحات دفتر الأحوال يتم إقفال الدفتر والتأشير عند نهاية ما دون بآخر صفحة منه بما يفيد إنتهاء الدفتر ويوقع عليه من كل من المسلم له ورئيسه ويسلم للجهة لحفظه بعد القيد بالسجل المعد لإمساك الدفاتر وطريقة تسليمها واستلامها بعد إنتهائها .

٨ - في حالة إنتهاء عمل المسلم له دفتر أحوال بالجهة أو نقله منها إلى جهة أخرى يقوم قبل إخلاء طرفه بالتوقيع عند نهاية آخر ما دونه بآخر صفحة استخدمها من دفتر الأحوال بما يفيد إنتهاء مهمته بالنسبة للدفاتر ويقوم بتسليمه للجهة المختصة التي تقرر إما إنهاء العمل به وحفظه أو تسليمه لمن يحل محله وتبين له ما يتعين عليه القيام به بالنسبة للموضوعات التي دونت بالدفتر ولم يكن قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها بعد .

نموذج الصحيفة التكرارية رقم ٢

محافظة : _____

مدينة / حي : _____

إسم القائم بالمرور : _____ وظيفته : _____ تاريخ المرور / / ١٩ .

خط السير : _____ ؛

نتيجة المرور : _____

بيان المخالفات وما اتخذ بشأنها

نوع المخالفة والإجراءات المتخذة بشأنها	رأى المهندس الشخص وتوقيعه	توجيه الرئيس الشخص وتوقيعه	ما تم تنفيذه نتيجة توجيه الرئيس الشخص	توصيات وتوجيهات جهاز التفتيش الفني

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٠٤ لسنة ١٩٩٦

بشأن ارتفاعات المباني لبعض مناطق محافظة القاهرة

(الوقائع - العدد ١٧٠) (تابع) (أ) في ١ / ٨ / ١٩٩٦)

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
ولاحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة
١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء
صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ القاهرة؛

قرر

(المادة الأولى)

تكون ارتفاعات المباني ببعض المناطق بمحافظة القاهرة على النحو التالى :
أولاً - يحتفظ لشارع العروبة بأشراطاته البدائية القائمة حالياً فيما لا يتعارض
مع أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ولاحته التنفيذية .
ثانياً - منطقة المقطم ،

تكون الإشرابات البدائية بمنطقة المقطم على النحو التالى :
يترك مائة متر من حافة للهضبة حتى واجهة المبنى .
يكون الارتفاع إثنا عشر متراً فى المنطقة التى تلى المائة متر وإلى مسافة
مائتين وخمسين متراً .

يكون الارتفاع ١٥ متراً في عمق الهضبة بعد المسافة المتروكة والمائتين وخمسين متراً المشار إليها.

ثالثاً- في مناطق الزمالك وجاردن سبتى والمعادى القديمة :

يكون الحد الأقصى للارتفاع الكلى للبناء مثل عرض الطريق، ولا يحسب عرض نهر النيل ضمن عرض الطريق.

أن يتم البناء على ذات المساحة وبذات الارتفاع في حالة هدم المبنى.

عدم الترخيص ببناء وحدات إدارية وتجارية جديدة فيها.

وبعاً- كورنيش النيل يكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

(المادة الثانية)

تسرى قواعد الارتفاع المشار إليها في طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المادة الثالثة)

يطبق فيما لم يرد به نص هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معديلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ.

(الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦ م.

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزورى

قرار رئيس مجلس الوزراء
رقم ٢١٠٥ لسنة ١٩٩٦
بشأن إرتفاعات المباني
لبعض مناطق محافظة الإسكندرية
(اللوائح - العدد ١٧٠ تابع (أ) في ١ / ٨ / ١٩٩٦)

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ رقم ١٠١ لسنة ١٩٧٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم
١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦
بإنشاء صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ الإسكندرية؛

قرر

(المادة الأولى)

تكون إرتفاعات المباني ببعض المناطق بمحافظة الإسكندرية على النحو التالى .

١ - يحتفظ فى الشوارع الموضحة فيما بعد بقواعد إرتفاعات المباني المعمول
بها حالياً فيما لا يتعارض مع ما يقرره القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والقانون رقم
١٠١ لسنة ١٩٩٦ المشار إليهما ولاحتيهما التنفيذيتين :

(أ) طريق الحرية ابتداء من قسم شرقى حتى شارع مسجد العطارين .

(ب) شارع صلاح سالم (شارع شريف سابقاً)

(ج) شارع أحمد عرابى .

(د) شارع سيزوستريس .

(هـ) ميدان عرابى .

(و) المباني المطلة على ميدان التحرير وساحة الميدان ذاته .

(ز) محطة الرمل ابتداء من الصحة العالمية وحتى سعد زغلول .

٢ - كورنيش الإسكندرية : يكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً.

٣ - يحتفظ بالتخطيط للقائم لشوارع منطقة كوم الدكة وارتفاعات المباني والطابع التشكيلي لها - كنموذج للمدينة القديمة ويكون الإرتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٣ متراً - وهذه المنطقة موضحة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : طريق الحرية فيما عدا المباني المطلة عليه والصف الثانى من المباني.

الحد الشرقى : شارع الدماميلى (الحد الغربى منه) ثم شارع الجبرتى حتى تقابله مع شارع رسم أفندى - ثم شارع رسم أفندى ابتداء من تقاطعه مع شارع الجبرتى حتى تقابله مع سليمان يسرى .
الحد القبلى : شارع سليمان يسرى .

الحد الغربى : شارع سيدى الخياشى ابتداء من المبلى الواقع به ضريح سيدى الخياشى حتى تقابله مع شارع صفية زغول فيما عدا المباني المطلة على شارع سيدى الخياشى .

٤ - تكون ارتفاعات المباني فى المناطق والشوارع الموضحة فيما بعد على النحو التالى :

(أ) المنطقة المحددة بشارع ٢٦ يوليو شمالاً وشارع قناة السويس شرقاً وشارع بورسعيد ثم شارع السلطان عبد العزيز ثم محطة الرمل ثم شارع الغرفة التجارية ثم شارع السيد محمد كريم جنوباً - وشارع قصر رأس التين غرباً ، ويكون الإرتفاع فيها مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ متراً .

(ب) شارع قايتباى - لا يصرح بأى إنشادات على جانبيه حفاظاً على الأثر الإسلامى الهام وهو قلعة قايتباى - مع الإلتزام بقانون الآثار للحفاظ عليها وعلى منطقة الشارع كحرم للقلعة .

(ج) شارع سليمان يسرى ابتداء من تقابله مع شارع لومومبا وحتى تقابله مع شارع إبراهيم عبد السيد فى الجزء المواجهة لإستاد المحافظة ، ويكون الإرتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى عشرة أمتار ويلزم ترك شريط من الأرض الفضاء بعرض مترين ونصف حول كافة حدود الموقع.

(د) المنطقة المحيطة بميدان المساجد وحدودها الآتى :

الحد البحرى : شارع السيد محمد كريم.

الحد الشرقى : شارع إسماعيل صبرى حتى مسجد سيدى نمراس ثم شارع رأس الدين حتى شارع سيدى الحجازى.

الحد القبلى : شارع سيزى الحجازى حتى تقاطعه مع شارع خير الله.

الحد الغربى : شارع خير الله ثم شارع الناصورى.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

(هـ) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : طريق الكورنيش.

الحد الشرقى : قصر المنتزة.

الحد القبلى : شارع قناة السويس.

الحد الغربى : شارع جمال عبد الناصر وطريق الحرية.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٢٢ مترا.

(و) المنطقة المحددة بالحدود الآتية :

الحد البحرى : على بعد (٢٠٠) متر من خط المياه.

الحد الشرقى : وهو الحد الغربى لميناء الدخيلة.

الحد القبلى : وهو الحد الغربى لمحافظة الإسكندرية.

الحد الغربى : طريق اسكندرية مطروح.

ويكون الارتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ١٦ مترا.

٥- فيما عدا المناطق المحددة بالمواد السابقة يصرح بالبناء بارتفاع مرة

ونصف عرض الشارع بحد أقصى مقداره ٣٦ متراً مع الإلتزام بقائمة الشروط الخاصة الواردة بقرارات اعتماد التقاسيم إن وجدت.

(المادة الثانية)

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها على طلبات الترخيص التي لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار.

(المادة الثالثة)

يطبق فيما لم يرد به نص في هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معديلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار في الوقائع المصرية.

صدر برئاسة مجلس الوزراء في ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ .

(الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦ م .)

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزوري

قرار رئيس مجلس الوزراء

رقم ٢١٠٦ لسنة ١٩٩٦

بشأن ارتفاعات المباني ببعض مناطق محافظة الجيزة

(الوقائع - العدد ١٧٠ تابع (أ) فى ١ / ٨ / ١٩٩٦)

رئيس مجلس الوزراء

بعد الإطلاع على الدستور؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء
ولائحته التنفيذية؛

وعلى القانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة
١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والقانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء
صندوق تمويل الإسكان الإقتصادى؛

وبناء على ما عرضه محافظ الجيزة؛

قرر

(المادة الأولى)

تكون ارتفاعات الكلية للمباني ببعض المناطق بمحافظة الجيزة على
النحو التالى :

أولاً - منطقة شارع الأهرام ،

(أ) من ترعة الزمر إلى ترعة المريوطية ، ويكون الحد الأقصى لإرتفاع البناء ١٨
مترا (ثمانية عشر مترا) بالنسبة لما يبني على بعد مائتين وخمسين مترا من
حدى شارع الأهرام .

(ب) من ترعة المريوطية إلى ترعة المنصورة يكون الحد الأقصى للإرتفاع ١٨ مترا
(ثمانية عشر مترا) بالنسبة لما يبني على بعد ٢٥٠٠ مترا (ألفين وخمسمائة
مترا) من حدى شارع الأهرام .

(ج) من ترعة المنصورة إلى الطريق الصحراوي يكون الحد الأقصى للإرتفاع ١٢ متراً (اثنتا عشر متراً) لما يبنى على بعد ٢٥٠٠ متر (ألفين وخمسمائة متر) من حدى شارع الأهرام .

ثانياً . طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة .
يكون البناء بحد زقصى دورين للمباني التى تقام على الأراضى المعدة للبناء على جانبيى طريق مصر / إسكندرية الصحراوي داخل كردون محافظة الجيزة .
ثالثاً . كورنيش النيل .

يكون الإرتفاع مرة ونصف عرض الشارع بحد أقصى ٣٦ متراً .

(المادة الثانية)

تسرى قواعد الإرتفاع المشار إليها على طلبات للترخيص التى لم تصدر حتى تاريخ العمل بهذا القرار .

(المادة الثالثة)

يطبق فيما يرد به نص فى هذا القرار أحكام اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه معدلاً بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦ .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ١٦ ربيع الأول سنة ١٤١٧ هـ .

الموافق أول أغسطس سنة ١٩٩٦ م .)

رئيس مجلس الوزراء

دكتور / كمال الجنزورى

قانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

(الجريدة. العدد ٣٧ تابع فى ٩ / ٩ / ١٩٧٦)

باسم الشعب .. رئيس الجمهورية.

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه، وقد أصدرناه.

الباب الأول

فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - فيما عدا المباني التى تقيمها للوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو توجيه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص.

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدتها قرار من وزير الإسكان والتعمير.

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء والتعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة.

مادة ٢ - تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطاً لمنع تراخيص البناء لأحكام هذا القانون.

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية إلى خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة.

مادة ٣- تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها في المادة (١) نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع في التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر في تحديد الموافقة لمدة مماثلة.

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التي صدرت بها موافقة اللجنة، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة في المائة من هذه التكاليف. وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف لأكثر من عشرة في المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات وتجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها.

ويجب على اللجنة أن ترد الرد على ذلك الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض.

الباب الثاني

في تنظيم المباني

مادة ٤- لا يجوز إنشاء مباني أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو دمجها، أو تغطية واجهات المباني للقائمة بالبياض وخلافه، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي أو إخطارها بذلك وفقاً لما يبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

يسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو- الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحيحة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً، وتحدد الإلزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

كما تحدد اللائحة التنفيذية الإختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة ٥- يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقاً به البيانات والمستندات والمرفقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التى تحدها اللائحة التنفيذية، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب إيصالاً باستلام الطلب ومرفقاته، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعاً عليه من المالك أو من يمثله قانوناً.

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعاً عليها من مهندس نقابى متخصص وفقاً للقواعد التى يصدرها قرار وزير الإسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين.

ويكون المهندس المعسم مسئولاً مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم، وعليه الإلتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأسول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء، وذلك فيما لم ترد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

مادة ٦- تتولى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبث فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوماً من تاريخ تقديمه، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١) فيكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البث فى الطلب خلال مدة أقل.

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو أحد الطريق أو خط البناء التى يجب على المرخص له إتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يطلبها أى قانون آخر.

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات

أو إدخال تعديلات أو تصحيحات في الرسومات، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديم الطلب، ويتم البت في هذه الحالة في طلب الترخيص خلال ثلاثين يوماً من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة.

مادة ٧- يعتبر بمثابة موافقة طلب الترخيص، إنقضاء المدد المحددة للبت فيه، دون صدور قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو- طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات، ويلتزم طالب الترخيص في هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والاضمانات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

ولا يجوز الموافقة صراحة أو ضمناً على طلبات الترخيص في التطية إلا إذا كان الهيكل الإنشائي للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها، ويجب الإلتزام في هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتطية المطلوبة.

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص فيها تقع في المناطق أو الشوارع التي يصدر قرار من المجلس المحلي المخصص بإعادة تخطيطها، وذلك حتى يتم التخطيط في موعد لا يتجاوز سنة من تاريخ نشر قرار إعادة التخطيط في الوقائع المصرية، ويجوز مد هذه المدة لسنة أخرى واحدة فقط، ويكون الترخيص بعد ذلك وفقاً للتخطيط الجديد المعتمد.

مادة ٨- لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء في التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التي تصل قيمتها عشرة آلاف جنيه فأكثر إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين ولا تدخل قيمة التأمين ضمن التكاليف التي يقدر على أساسها إيجار الأماكن.

وتغطي وثيقة التأمين للمسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التي تلحق بمالك البناء أو بالغير خلال فترة التنفيذ وذلك باستثناء عمال المقاولين، كما

تفلى مسئوليتهم خلاف فترة الضمان المنصوص عليها، وفي المادة ٦٥١ من القانون المدني وكذا الأضرار التي تقع للغير خلال هذه الفترة بسبب لما يحدث في المباني والمنشآت من تدهم كلى أو جزئى أو ما يوجد بها من عيوب تهدد متانتها وسلامتها.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة إلى المبنى بقيمة ما تم من الأعمال وبالنسبة إلى الأضرار المادية والجسمانية التي تصيب الغير بمبلغ مائة ألف جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسؤولية المؤمن قبل للشخص الواحد عن الأضرار- الجسمانية مبلغ خمسة آلاف جنيه.

ويصدر قرار من وزير التأمينات بالاتفاق مع وزير الإسكان والتعمير بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه وقيوده وأوضاعه والأحوال التي يكون فيها المؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط للتأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، على ألا يجاوز القسط ١ % من قيمة الأعمال المرخص فيها. وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذي يعتمد عليه وزير التأمينات.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على الأعمال السابق للتاريخ أو البدء في تنفيذها قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون.

مادة ٩ - إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون للتجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من إنتضاء السنة الأولى، ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وفي تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعاً في التنفيذ إتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات.

مادة ١٠ - يكون طالب الترخيص مسئولاً عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض- المبينة في طلب الترخيص. وفي جميع الأحوال لا يترتب على تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتطقة بهذه الأرض.

مادة ١١ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها، وأن تكون مواد البناء- المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة.

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري فى الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها، وذلك كله وفقاً لأحكام والإجراءات التى تبينها لللائحة التنفيذية.

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها.

مادة ١٢- مع مراعاة أحكام المادة السابقة، يلزم طالبوا البناء بأن يعهدوا إلى مهلّس نقابى معمارى أو مدنى، بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه، ويكون المهندس مسؤولاً مسئولية كاملة عن الإشراف على تنفيذ هذه الأعمال واللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى يحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القرار.

ويصدر وزير الإسكان والتصميم بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين، قرار لبيان الحالات التى يكون الإشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهلّس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعاً لنوعية الأعمال المرخص بها.

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تمهيداً كتابياً من المهندس الذى إختاره يلزم فيه بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها، وعلى المهندس فى حالة تحله لأى سبب من الإشراف على التنفيذ أن- يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك، وفى هذه الحالة توقف الأعمال.

وعلى الطالب إذا أريد الإستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندساً نقابياً آخر مع تقديم التمهيد المشار إليه فى الفقرة السابقة.

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات، وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أياً كان مرتكبها.

مادة ١٣- يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص. ومع عدم الإخلال بأحكام للقانون رقم ٥٧٧ لسنة

١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه في الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء والتغطية في الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن تعرض أصحاب الشأن تعريضاً عادلاً، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للمجلس المحلي المختص بقرار مسبب الغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعريضه تعريضاً عادلاً.

مادة ١٤. يكون للمديرين والمهندسين والمساعدین الفنيين للقائمين بأعمال التنظيم بالمجالس المحلية، وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديثهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولولم يكن مرخصاً بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة للتبنيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد.

وعلى الأشخاص المذكورين متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس المجلس المختص بآلية عقوبات في سبيل تنفيذها.

مادة ١٥. لذوى الشأن النظم من القرارات التي تصدرها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وفقاً لأحكام هذا القانون، وذلك خلال ثلاثين يوماً من تاريخ إخطارهم بهذه القرارات. وتخصص بنظر هذه القرارات لجنة تسمى لجنة التنظيمات تشكل بمقر المجلس المحلي للمدينة - أو الحى أو القرية من :

- قاضى يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً)

- اثنين من أعضاء المجلس المحلي يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى معادلة.

- لثنتين من المهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلى أحدهما معمارى والآخر مدنى يختارهما المحافظ المختص لمدة سنتين قابلة للتجديد.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويلزم لصحة إتعمالها حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم إثنين من المهندسين، وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعدد التصاوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى التظلمات المقدمة إليها خلال ستين يوماً من تاريخ تقديمها. وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تسمير عليها اللجنة فى أعمالها، وبما يكفل البت فى التظلمات فى الموعد المحدد وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم.

مادة ١٦. يكون للجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بقرار مسبب يصدر بعد موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة أن تقوم بإزالة المبانى أو أجزائها التى تقام بدون ترخيص بعد تاريخ العمل بهذا القانون، إذا كان يقرتب على بقائها إلا الإخلال بمقتضيات الصالح العام، ولم يقم المالك بالتنفيذ خلال المدة المناسبة التى تحددها له تلك الجهة. وللجهة المذكورة فى سبيل ذلك الحق فى أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى فى شاغليه إن وجدوا، دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وتتم الإزالة بمعرفة الجهة المذكورة بنفسها وبواسطة من تعهد إليه ذلك وتحمل المالك نفقات الإزالة وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

مادة ١٧. توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى. ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وتبين اللائحة التنفيذية الإجراءات الواجب اتخاذها فى حالات تضر الإعلان. ويجوز للجهة المذكورة خلال مدة وقف الأعمال المخالفة للحفاظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مادة ١٨. تحيل الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم إلى اللجنة المنصوص عليها فى المادة (١٥) موضوع الأعمال المخالفة التى تقتضى الإزالة

والصحيح سواء اتخذ بشأنها إجراء الوقف لأحكام المادة السابقة أو لم يتخذ، إلى أن تكون الإحالة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ إجراء الوقف، كما يجوز لصاحب الشأن أن - يلجأ مباشرة إلى اللجنة المشار إليها.

وتصدر اللجنة قراراتها في الحالات المعروضة عليها بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة أو استئناف أعمال البناء. وذلك خلال عشرة أيام يتم على الأكثر من تاريخ إحالتها إليها ومع عدم الإخلال بالعقوبة الجنائية يجوز للجنة اللجوء عن بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية، وفي هذه الحالة تقرر اللجنة مقابل الإنتفاع الذي - يلزم به المخالف ويسدد لحساب المجلس المحلي الواقع في دائرته العقار ما لم يتم المخالف بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة بحسب الأحوال.

وفيما عدا ما هو منصوص عليه في هذه المادة تنسرى الأحكام المنظمة لأعمال اللجنة الواردة بالمادة (١٥) وما تتضمنه اللائحة التنفيذية من أحكام في هذا الشأن.

مادة ١٩ - لذوى الشأن وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم حق الاعتراض - على القرارات التي تصدرها لجان التظلمات المنصوص عليها في المادة (١٥) وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانهم بها أو من تاريخ إنقضاء الميعاد المقرر ثبت في التظلم بحسب الأحوال، وإلا أصبحت نهائية. وتختص بنظر هذه الاعتراضات لجنة استئنافية تشكل بمقر اللجنة التنفيذية للمحافظة المختصة من :

- رئيس محكمة يندبه رئيس المحكمة الابتدائية بدائرة المحافظة (رئيساً).
- ممثل وزارة الإسكان والتعمير باللجنة التنفيذية للمحافظة أو من ينوب عنه.
- اثنتين من أعضاء المجلس المحلي للمحافظة يختارهما المجلس لمدة سنتين قابلة للتجديد مدة أخرى معادلة.

- اثنتين من المهندسين أحدهما معماري والآخر مدني يختارهما المحافظ من غير العاملين في الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لمدة سنتين قابلة للتجديد.

- وللجنة الاستئنافية في أعمالها بمن ترى الاستعانة بهم من ذوى الخبرة.

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من المحافظ المختص، ويشترط لصحة انعقادها

حضور رئيسها وثلاثة على الأقل من أعضائها من بينهم اثنين من المهندسين، تصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وعند التساوى يرجح الجانب الذى فيه رئيس اللجنة.

وعلى اللجنة أن تبت فى الاعتراضات المقدمة إليها خلال ثلاثين يوماً على الأكثر من تاريخ تقديمها، وتكون قراراتها نهائية.

وتبين اللائحة التنفيذية القواعد والإجراءات التى تدير عليها اللجنة فى أعمالها وكيفية إعلان قراراتها إلى ذوى الشأن والجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ٢٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار النهائى الصادر من اللجنة المختصة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف باللفقات وجميع وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإدارى.

وللجهة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الإدارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه يتم ذلك بالطريق الإدارى مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة اللازمة للتصحيح فى حيازة المستأجر قانوناً دون أن يحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه، ما لم يكن قد أبدى الشاغل رغبته كتابية فى إنهاء عقد الإيجار.

الباب الثالث

فى العقوبات

مادة ٢١ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد يقررها قانون العقوبات أو أى

قانون آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى والثانية من المادة (١) والفقرة الأولى من المادة (٣) من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال، ويعاقب المقاول إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التي قام بها. ويجوز في جميع الأحوال - فضلاً عن الغرامة الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة.

مادة ٢٢ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها القانون أو أى قانون آخر، يعاقب كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ٢٠ من هذا القانون، كما يعاقب كل من يخالف أحكام لائحته التنفيذية أو للقرارات الصادرة تنفيذاً له بالحبس مدة لا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين. ويجب الحكم فضلاً عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار نهائى من اللجنة المختصة.

فإذا كانت المخالفة متعلقة بالقيام بالأعمال بدون ترخيص ولم يتقرر إلزامها فيحكم على المخالف بضعف الرسوم المقررة، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وذلك في المدة التي يحددها الحكم، فإذا لم يتم المحكوم عليه بتقديمها خلال هذه المدة جاز للجهة المذكورة إعدادها دون مسئولية عليه ووفقاً لوضع المبنى للظاهر وذلك على نفقته مقابل ٢٪ من قيمة تكاليف الأعمال بما لا يقل عن خمسة وعشرون جنيهاً وتحصل منه هذه المبالغ بطريق الحجز الإدارى.

مادة ٢٣ - تقضى المحكمة بإخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر إلزامها، فإذا لم يتم الإخلاء في المدة التي تحددها بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الإدارى. وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه، حرر محضر إدارى بزمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون - للتنظيم بالمجلس المحلى المختص بأخطارهم بالإخلاء في المدة التي تحددها، فإذا لم يتم الإخلاء بعد إتقانها جاز تنفيذه بالطريق الإدارى.

وفى جميع الأحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المسنأجر قانوناً ما لم يبد رغبته فى إنتهاء عقد الإيجار خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بقرار الإخلاء المؤقت.

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك، ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه.

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار، وتعدد الغرامة بتعدد المخالفات، ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة.

ويكون المخالف العام أو الخاص مسؤولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو استكمال، وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة.

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفه وذلك عن كل يوم اعتباراً من اليوم التالى لإعلان نوى الشأن بقرار الإيقاف.

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون.

مادة ٢٥ - يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بإدارته مسؤولاً عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة. كما يكون للشخص الاعتبارى مسؤولاً بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بإدارته أو أحد العاملين فيه.

مادة ٢٦ - تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة

الأصول - الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو النش فى استخدام المواد ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ.

وبحكم فضلاً عن ذلك بشطب إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقاً لظروف كل حالة على حدة . وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

مادة ٢٧ - وعلى ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف عن طريق الحجز الإدارى .

الباب الرابع

الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ - مع عدم الإخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام - الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له على المباني المرخص فى إقامتها قبل العمل به ، وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون فى عواصم المحافظات والبلاد المعتمدة مدناً بالتطبيق للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ، أما القرى والجهات الأخرى فلا يسرى فيها إلا بقرار من وزير الإسكان والتعمير بناء على طلب المحافظ المختص .

ويجوز تحقيقاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران ، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له ، كما يجوز إعفاء مبنى بذاته من تطبيق بعض هذه الأحكام تحقيقاً لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية ، وذلك دون المساس بحقوق الغير . وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الإعفاء بناء

على اقتراح المجلس المحلى المختص.

مادة ٢٠ - يختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط - البديلة ألتى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الإعفاء لجنة للإعفاءات تشكل من :

- ممثل لوزارة الإسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقرراً).

- ممثلى لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.

- ممثلى لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير.

- اثنين من رؤساء أقسام العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكليات الهندسة بالجامعات المصرية، يختارهم وزير التطعيم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة.

- ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الإسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة. يصدر بتشكيل قرار من وزير الإسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تسير عليها فى أعمالها.

واللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية، ولها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المباني.

ولا تكون إجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة، وعدد التماوى يرجح رأى الجانب الذى منه مقرر اللجنة.

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب وفى حالة للتصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة.

مادة ٣١ - وفى حالة إعفاء مبنى ينقله من قيود الإرتفاع، يؤدى المرخص إليه

قبل ملحه الترخيص مبلغاً مقابل الزيادة في الإرتفاع بالأرض، وتحسب هذه على أساس نسبة من قيمة الأرض تعادل مساحة الأتوار الإضافية وأجزائها التي سمح بها الإعفاء، إلى إجمال بمساحة الأتوار الكاملة التي تسمح بها قيود الإرتفاع وفقاً لأحكام المعمول بها ويقدر المقابل بواقع نصف المبلغ المحسوب على هذا الأساس.

ويتم تقدير هذه القيمة مبدئياً من واقع ما يقدمه المالك من بيانات عن ثمن الأرض. عند طلب موافقة البناء، ثم تسوى نهائياً على أساس ثمن الأرض وفقاً لما تحدده لجنة تقدير الإيجار المختصة، إذا كان تقدير قيمة المبنى داخل في اختصاصها، وتسرى أحكام هذه المادة على المباني التي صدرت قرارات بإعفائها بذاتها من قيود الإرتفاع وذلك خلال خمس سنوات سابقة على تاريخ العمل بهذا القانون وذلك بمراجعة ما يحدث في تلك القرارات من تعديل وفقاً لأحكام المادة التالية.

مادة ٣٢. تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقاً لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار إليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الإرتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحه والقرارات المنفذة له، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد. ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التي لا تتفق مع القواعد المذكورة.

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأتوار الداخلة في نطاق الإعفاء إذا كان قد بدء في أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون، على ألا يعتبر تجهيز المهام وتشوينها وأعمال شدة الخرسانة من قبيل البدء في الإنشاء في تطبيق أحكام هذه الفقرة. ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم في التمييز إن كان له مقتض.

مادة ٣٣. يصدر المحافظ المختص بقاء على موافقة المجلس المحلي للمحافظة قرار يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طلب الترخيص بشرط ألا تتجاوز عشرة جنيهات، كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تتجاوز مائتي جنيه.

ويستمر العمل بالقرارات المحددة بالرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك - إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديد ما وفقاً لأحكام هذا القانون.

مادة ٣٤- يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية، وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون.

مادة ٣٦- ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به من تاريخ نشره. ييصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

صدر برئاسة الجمهورية في ٨ رمضان سنة ١٣٩٦ (٢ سبتمبر سنة ١٩٧٦).

أنور السادات

تعليمات من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء ولائحته التنفيذية

(أ) تعليمات من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

معدلاً بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٢، ٢٥ لسنة ١٩٩٢

١ - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو إخطارها بذلك لما تبينه اللائحة التنفيذية .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المبينة فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص وشركات قطاع الأعمال العام أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات ووحدات الإدارة المحلية .

ولا يجوز الترخيص بالمباني أو للأعمال المشار إليها إلا إذا كانت مطابقة لأحكام القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والوصافات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

٢ - لا يعطى للترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وتزيل الجهة الإدارية أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه .

ولها أن تخصم من هذه القيمة للغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام القانون ويتم استكمال قيمة ما يخصم من خطاب الضمان ورده وفقاً لأحكام اللائحة .

٣ - إذا منحت سنة واحدة على منح الترخيص، دون أن يشرع صاحب الشأن في تنفيذ الأعمال المرخص فيها، وجب عليها تجديد الترخيص ويكون تجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من إنقضاء السنة الأولى، ويتبع في تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام المبينة في اللائحة التنفيذية ويكون طالب الترخيص مسؤولاً عما يقدم من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة في طلب الترخيص.

وفي جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق نوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض.

ولا يعتبر شروعاً في التنفيذ إتمام الحفر الخاصة بالأساسات.

٤ - يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقاً للأصول الفنية وطبقاً للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص على أساسها وفي المدة أو العدد المحددة فيه، ووفق أحكام القانون ولائحته التنفيذية. وأن تكون مواد البناء المستخدمة طبقاً للمواصفات المصرية.

٥ - لا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهري في الرسومات المعتمدة، إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أو للتعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفي في شأنها إثباتات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها.

٦ - إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم، جاز للوحدات المحلية المختلفة بقرار مسبب إلغاء التراخيص للسابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع في القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعريضه تعريضاً عادلاً.

٧ - يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدة الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديد قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها، والتنبيه كتابة على المراجعين إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد، ومتابعة

تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس للوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها.

٨ - توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم يتضمن بيان بهذه الأعمال، ويبلغ إلى ذوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بطعم الوصول.

وتضع الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم ما تراه من إجراءات تكفل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها.

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة لمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وتضع الجهة الإدارية المختصة لافتة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللافتة في مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إلزائها.

٩ - يصدر المحافظ المختص أو من ينوبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين أو المدنيين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط أو التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التي تتم وفقها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه بالبند السابق.

١٠ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم. ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موسى عليه.

فإن امتنعوا عن التنفيذ أو انتقضت المدة دون إنصافه، قامت الجهة الإدارية

المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد عليه، ويحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

والجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخطي بالطريق الإداري المبني من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبني مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعدبر العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل معه الإجراء من تلك المدة.

وفي فني البناء الحل في العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة وفي موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابه في إنهاء عقد الإيجار.

١١ - تفصل محكمة القضاء الإداري في الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة، وتلتف الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

١٢ - على ذوي الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه كان للجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ويحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الإداري.

وتسرى في شأن إخلاء المبني من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح وفي شأن أحقية هؤلاء للشاغلين في العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة بالبند ١٠ من هذه اللطيمات.

(ب) تعليمات من اللائحة التنفيذية

للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

١٣ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع فى العمل إلا بعد إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بكتاب موسى عليه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال على أن يتم هذا التحديد خلال أسبوعين من تاريخ الإخطار، ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء.

فإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة تحت مسؤوليته.

١٤ - على المرخص له فى حالة إيقاف العمل مدة تزيد على ثلاثة أشهر أن يخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بخطاب موسى عليه بعلم الوصول.

١٥ - لا يجوز إجراء أى عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشرورها إلا بعد الحصول على موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم.

١٦ - على من يقوم بأى من الأعمال التى تخضع لأحكام القانون أن يقوم باتخاذ إجراءات الأمن اللازمة للمحافظة على سلامة الجيران وأموالهم ووقاية الجيران والمارة بالشوارع، وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها.

١٧ - يتعين عند الشروع فى البناء أو التغطية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ٢٣ مكرراً من اللائحة وفق النموذج والمرافق لها.

وتكتب بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة.

ويكون كل من المالك والمقاول مسؤولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها في مكانها واضحة للبيانات طوال مدة للتنفيذ.

١٨ - بعد إتمام أعمال المرحلة الأولى المصرح بتنفيذ الأعمال التي تشملها يلتزم المرخص له بعدم إجراء أية أعمال أخرى، حتى يقوم المهندس المختص بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالمرور ومعاينة الأعمال التي تمت وإثبات أن المرخص له نفذ هذه الأعمال طبقاً لإشتراطات ورسومات الرخصة.

وتصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ مرور المهندس أو قيام المرخص له بالإخطار عن تمام أعمال المرحلة السابقة أيهما أقرب.

ويسلم صاحب الشأن إيصالاً بتاريخ تقديمه الإخطار المشار إليه.

محافظة :

مجلس :

الإدارة الهندسية

نموذج الإخطار^(١) عن موعد تنفيذ

مباني أو إنشاءات أو مشروعات

طبقاً للمادة (٥٢) من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه

وتنظيم أعمال البناء

- اسم الجهة المالكة^(٢) :

- اسم الجهة المنفذة :

- الأعمال التي سيتم تنفيذها :

- الموعد المحدد للبدء في التنفيذ^(٣) :

توقيع ممثل الجهة المالكة

(١) يقدم الإخطار بالبريد المسجل أو عن طريق التسليم باليد.

(٢) إحدى الجهات المنصوص عليها في المادة (٥٢) من اللائحة على سبيل الحصر وهي الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية.

(٣) يجب تحديد ميعاد البدء في التنفيذ بما لا يقل عن شهر من تاريخ الإخطار.

قانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٨٢

بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

(الجريدة-العدد ٢٢ (مكرراً) في ١٩٨٢/٧/٧)

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه.

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المراءد ٨، ٤، ١٥، ١٦، ١٧، ١٨، ٢٢، ٢٧، ٢٩، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، النصوص الآتية :

مادة ٤- لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تعدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص في ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقاً لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشئ أى مبنى أو يقيم أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها في الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو للجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام.

ولا يجوز للترخيص بالمباني أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحيحة التي تحددها اللائحة التنفيذية.

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً وتحدد الإلزامات المرخص له عند الشروع في تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفي حالة التوقف عنه.

كما تعدد اللائحة التنفيذية الإختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأرصاد وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية.

مادة ٨ - لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ بالنسبة إلى الأعمال التى تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه، والتغطيات مهما بلغت قيمتها، إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين.

ويستثنى من الحكم المتقدم التغطية التى لا تتجاوز قيمتها خمسة عشر ألفاً من الجنيهات لمرة واحدة ولدور واحد وفى حدود الإرتفاع المقرر قانوناً.

وتغطى وثيقة التأمين لمسئولية المدنية والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المباني والمنشآت من تهمد كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى الملة ٦٥١ من القانون المدنى.

ودرن الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية، يتولى المؤمن مراجعة الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق الجهة أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقاً لأحكام هذا القانون.

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الإقتصاد بالإتفاق مع الوزير المختص بالإسكان بالتقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه، وقبوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها المؤمن حق الرجوع على المسئولية عن الضرر، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أدائه والشخص الملزم به، وعلى ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها وبحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بالإتفاق مع وزير الإقتصاد.

وتكون وثيقة التأمين طبقاً للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد.

مادة ١٥. توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعان إلى نوى الشأن بالطريق الإدارى، فإذا تعذر الإعلان لشخصه لأى سبب يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع بقرنتها العقار ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه، وفى جميع الأحوال تلصق نسخة من القرار بموقع العقار، موضوع المخالفة.

ويجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم خلال مدة وقف الأعمال المخالفة للحفاظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها.

مادة ١٦. يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمهندسين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المبصوح عليه للمادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المبصوح عليها فى الفقرة السابقة للجواز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو الهارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية.

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتولفر أماكن تخصص لإيوله للسيارات.

والمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى.

مادة ١٧. على نوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم. ويخطر بذلك ذور الشأن بكتاب موسى عليه.

فإننا امتنعوا عن التنفيذ أو إنقضت المدة دون إتمامه، قامت الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل منه بطريق الحجز الإداري.

والجهة المذكورة في سبيل تنفيذ الإزالة أن تخطى بالطريق الإداري المبني من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية.

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الإداري مع تحرير محضر بأسمائهم، وتعتبر العين خلال المدة التي يستغرقها التصحيح في حيازة المستأجر قانوناً دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة.

ولشاغلي البناء الحق في العودة إليه فور إنتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة ويتم ذلك بالطريق الإداري في حالة إمتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة في إنهاء عقد الإيجار.

مادة ١٨ - تفصل محكمة القضاء الإداري في الطعن على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها على وجه لسرعة، وتلتزم الجهة الإدارية بتقديم المستندات في أول جلسة، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك.

مادة ٢٢ - مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أي قانون آخر يعاقب بالحبس وغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها حسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٧ من هذا القانون ولائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالاً سبق وقفها بالطريق الإداري رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين في المادة ١٥.

ويعاقب بالعقوبات المبينة في الفقرتين السابقتين العقاول الذي يقوم بالتنفيذ متى كانت المباني أو الأعمال بدون ترخيص، من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال.

على أنه إذا اقتصررت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال
النشاطات الخارجية التي تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن
مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه.

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكرراً يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز
شهرًا وبغرامة لا تقل عن مائة كنية ولا تجاوز ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين.

مادة ٢٧- على نوى الشأن أن ييلادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بإزالة أو
تصحيح الأعمال المخالفة. وذلك خلال المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة
بشؤون التنظيم. فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو قضت المدة دون إنتامه كان للجهة الإدارية
المختصة بشؤون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه، ويحمل
المخالف النفقات وجميع المصروفات وتحصل مدة التكاليف بطريق الحجز الإداري.

وتسرى في شأن إخلاء المبنى من شاغليه إن وجدوا لتنفيذ الإزالة أو التصحيح
وفي شأن أحقية هؤلاء الشاغلين في العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة
وفي المادة ١٧.

مادة ٢٩- تسرى أحكام الباب الثاني من هذا القانون على عواصم
المحافظات والبلاد المعبرة مدناً بالتطبيق لقانون الحكم المحلي.

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياسية أو تحقيقاً لغرض قومي أو مصلحة
اقتصادية أو مراعاة لطروف العمران، إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض
أحكام الباب الثاني في هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.
وذلك دون المساس بحقوق الغير.

وفي جميع الحالات يحظر الإعفاء من قيود الإرتفاع المقررة في قانون
الطينان المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١، كما لا يجوز الإعفاء في حالات
فردية من قيود الإرتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة في القوانين واللوائح.

مادة ٣١- يجوز للمحافظ المختص بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة
أن يطلب من الوزير المختص بالإسكان إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من
بعض الاشتراطات البنائية الواردة في هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات
الصادقة له، وكذلك قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢

ولائحته التنفيذية متى اقتضت ظروفها العمرانية ذلك. على أن يتضمن قرار الوزير المختص بالإسكان بالإعفاء الشروط البديلة التي تحقق المصلحة العامة والتي يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بأرقام ١٢ مكرراً، ٢٢ مكرراً (١) نصوصها الآتية :

مادة ١٢ مكرراً- يتعين عند الشروع فى البناء أو التحطية أو الرستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فيها ما يلى :

- رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
- نوع المبني ومستوى البناء .
- عدد الأدوار المرخص بإقلمتها .
- عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للعملك .
- اسم المالك وعنوانه .
- اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
- اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
- اسم شركة التأمين

ويصدر نموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالإسكان .
ويكون كل من المالك والمقاول مسئولاً عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكان واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الإعلان عن بيع أو تأجير المبني كله أو بعضه أن يضمن هذا الإعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها .

وتسرى الأحكام السابقة على المباني التى يجرى إنشاؤها أو تعطيها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين

يوماً من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه .

مادة ٢٢ مكرراً - تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد عن عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد عن قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التي ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية في التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش في استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات، وفضلاً عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائياً مع المقاول المسند إليه التنفيذ. ويشطب من سجلات نقابة المهندسين إسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال، وذلك المدة التي تعينها المحكمة في الحكم وفقاً له مائة على حدة وفي حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة.

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالاً جسيماً أو أهمل واجبات وظن من الأشخاص المذكورة بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى.

مادة ٢٢ مكرراً (١) - يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة في هذا القانون إزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولا يحده التنفيذ والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من يليه.

فإذا كانت المخالفة متعلقة بما أقيمت بدون ترخيص اعتباراً من تاريخ العمل بهذا القانون ولم يقرر إزالتها تعين الحكم على المخالف بغرامة إضافية لصالح الخزنة العامة، تعادل قيمة الأعمال المخالفة.

وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه.

(المادة الثالثة)

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لاحقه التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده .

وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تتجاوز شهراً، فإذا تبين أنها تشكل خطراً على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجاً على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للإرتفاع المحدد قانوناً. وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقاً لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

- ١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠ ألف جنيه.
- ٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٥٠ ألف جنيه.
- ٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تتجاوز ٢٠٠ ألف جنيه.
- ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك.

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية.

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديثها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون.

(المادة الرابعة)

يكون الاحتساب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى مقصور على مباني الإسكان الإدارى ومباني الإسكان للفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها. ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مباني المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية.

(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة « القرار النهائي للجنة المختصة » عبارة « المجلس المحلي »
عبارة « الوحدة المحلية » وذلك أينما وردنا في أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
المشار إليه .

(المادة السادسة)

تلغى المولد ١٩، ٢٠، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ،
وللقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في
شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، ما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون .

(المادة السابعة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره .
يصمم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٥ شعبان سنة ١٤٠٣ (٧ يونيو سنة ١٩٨٣)

حسنى مبارك

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

وقانون إنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادي

وقانون التخطيط العمراني

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتي نصه، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يسبحدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية)
والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكرراً (الفقرة الثانية)
والمادة ٢٢ مكرراً ١٠ ، والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن
توجيه وتنظيم أعمال البناء ما يأتى :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة)

كما يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات
الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو
الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص
بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة للتخطيط على ألا تتجاوز مدة
الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مدة هذه المادة بما لا
يتجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية)

لا يجوز صرف ترخيص للبناء أو للبدء فى التنفيذ للأعمال التى يبلغ قيمتها
مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر، أو التغطيات أى كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب
للترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم للتعطية التي لا تتجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفاً من الجنيئات لمرة واحدة ولطابق واحد وفي حدود الإرتفاع المقرر قانوناً.

مادة ١٤ ،

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي. ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها وإليات ما يقع بها من مخالفات، واتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها.

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التلبية كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من إخلال بالوصول الفنية وسوء استخدام المواد.

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولاجته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة، وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية.

مادة ١٥ ،

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال، ويعان إلى نوى الشأن بالطريق الإداري، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة الواقع في ديارتها العقار، ويخطر بذلك الإيداع بكتاب موسى عليه مصحوب بطم الوصول.

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكلل منع الإنتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها. كما يكون لها للحفاظ على الأدوات والمهمات المستخدمة في ارتكاب المخالفة بشرط عدم الأضرار

بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك. وفي جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لائحة في مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ في شأنها من إجراءات أو قرارات.

ويكون المالك مسئولاً عن إبقاء هذه اللائحة في مكانها واضحة البينات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إلزائها.

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى)

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو زى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تتجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥، ٦، مكرراً ٧، ٨، ٩، ١١، ١٢، ١٣، ١٤، ١٧ من هذا القانون أو لا يحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذاً له.

مادة ٢٢ مكرراً (الفقرة الثانية)

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم في المادتين ١٣ و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أعمل أى منهم إعمالاً جسيماً، أو أدخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه في الفقرة الأولى.

مادة ٢٢ مكرراً ١ .

يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة في هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولا يحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر في شأنه قرار من المحافظ المختص أو من يليه بالإزالة أو للتصحيح.

وفي غير الحالات التي يتعين فيها الحكم بالإزالة يحكم بغرامة إضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال للمخالفة، ولا تتجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم، وتزول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها في أغراضه.

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الإسكان والمرافق إعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية.

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء.

(المادة الثانية)

يضاف إلى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بأرقام ٦ مكرراً، ٧ مكرراً، ١١ مكرراً، ١١ مكرراً، ١٢ مكرراً، ١٣ مكرراً، ١٧ مكرراً، ١١، ٢٢ مكرراً، ٢٠، نصورها الآتى :

مادة ٦ مكرراً،

يكون للترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى.

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

وتنظيم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء.

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبذلى للمرحلة الأولى.

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبنى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تكتبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال

الأعمال خلال المدة التي تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧ مكرراً ،

لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معقل على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥ ٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا ألزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقاً للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

مادة ١٢ مكرراً ،

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق بإصدار التراخيص بإنشاء المباني أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتعيينه وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسؤولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٧ مكرراً ،

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبدئية أو أى من وحداتها بخدماها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمباني المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ١٧ مكرراً ، ١ .

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الإرتفاع المصرح به قانوناً .

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان.

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة، ولا يجزئ شهر هذا التصرف، ويجوز لكل ذى شأن والولاية العامة طلب الحكم ببطالان التصرف.

مادة ٢٢ مكرراً ٢ -

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الإمتناع عن إقامة المكان المخصص لإيواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص.

٢ - الإمتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الإشتراطات الفنية المقررة طبقاً لقانون المصاعد أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكامه فى إجراء هذا التركيب.

٣ - الإمتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق.

٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاصة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً ١ ،

٥ - عدم إبقاء اللائحة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة للعيان.

(المادة الثالثة)

يستبدل نص المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الإقتصادى النص الآتى :

« يشترط للترخيص بإنشاء مبانى الإسكان الفاخر أياً كانت قيمته أو الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية والذي تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أو يقدم طالب البناء ما يدل على الإكتساب فى سجلات الإسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبنى .»

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتي :

وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأي المجلس الشعبي والمجلس التنفيذي للمحافظة.

(المادة الخامسة)

يضم إلى عضوية اللجنة المنصوص عليها في المادة ٣٠ من قانون توجيهِ وتنظيم أعمال البناء والمادة (٦٦) من قانون التخطيط العمراني الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل المحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها.

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، ويعمل به اعتباراً من اليوم التالي لتاريخ نشره.

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، وينفذ كقانون من قوانينها.

حسنى مبارك

صدر برئاسة الجمهورية في ٢٩ من ذي القعدة سنة ١٤١٢هـ.

(الموافق أول يونيو سنة ١٩٩٢ م)

توجيه وتنظيم أعمال البناء
عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة
(عدم دستورية)

باسم الشعب
المحكمة الدستورية العليا

بالجلسة العلنية المنعقدة يوم السبت ٦ يوليو سنة ١٩٩٧ الموافق ٣٠ صفر

١٤١٨ هـ.

برئاسة السيد المستشار الدكتور عوض محمد عوض المر (رئيس المحكمة)
 وعضوية السادة المستشارين : نهاد عبد الحميد خلاف وفاروق عبد الرحيم غليم
 وسامى فرج يوسف والدكتور/ عبد المجيد فياض ومحمد على سيف الدين وعدلى
 محمود منصور.

وحضور السيد المستشار الدكتور/ حنفى على جبالى . (رئيس هيئة المفوضين)
 وحضور السيد/ حمدى أنور صابر . (أمين السر)

أصدرت الحكم الآتى

فى القضية المقيمة بجداول المحكمة الدستورية العليا برقم ٢٤ لسنة ١٨
قضائية ، دستورية .

المقامة من

السيد/ أشرف محمود حنفى فرج

ضد

- ١ - السيد/ رئيس مجلس الوزراء
- ٢ - السيد/ رئيس مجلس الشعب
- ٣ - السيد/ وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق
- ٤ - السيد/ المستشار الدائب العام
- ٥ - السيد/ محافظ الجيزة

الإجراءات

بتاريخ ٢٦ مارس سنة ١٩٩٦، أودع المدعى صحيفة هذه الدعوى قلم كتاب لمحكمة، طالبا في ختامها الحكم بعدم دستورية نص المادتين ١٦، ٢٤ فقرة أولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وقدّمت هيئة قضايا الدولة مذكرة طلبت فيها الحكم برفض الدعوى.

وبعد تحضير الدعوى، أودعت هيئة المفوضين تقريراً برأيها.

ونظرت الدعوى على النحو المبين بمحضر الجلسة، وقررت المحكمة إصدار الحكم فيها بجلسة اليوم.

المحكمة

بعد الإطلاع على الأوراق، والمداولة.

حيث إن الوقائع - على ما يبين من صحيفة الدعوى وسائر الأوراق - تتحصل في أن النيابة العامة كانت قد زعمت ضد المدعى الجلحة رقم ٨١٩٥ لسنة ٩٥ جنح النقي متهمة إياه بأنه امتنع عن تنفيذ القرار الإداري بتصحيح الأعمال المخالفة رغم إنتهاء المهلة المحددة له لذلك، وطلبت عقابه بالمواد ٤، ١١، ٢٢/١ مكرراً، ٢٣، ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء للمعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، والمواد ١١، ١٢، ١٦، ١٧/١، ٦٩، ٦٠ من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمراني. وبجلسة ١١ يناير سنة ١٩٩٦ دفع المدعى بعدم دستورية المادتين ١٦، ٢٤ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، فقررت المحكمة تأجيل نظر الدعوى لجلسة ٢٨ مارس سنة ١٩٩٦، ليقيم المدعى ما يدل على رفع الدعوى للدستورية، فأقام الدعوى الماثلة.

وحيث إن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كانت تنص قبل تعديلها بالقانون رقم ١٠١ لسنة ١٩٩٦، على أن يصدر المحافظ المختص أو من يديبه بعد أخذ رأي لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمختصين من غير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم ممن لم خيرة لا تقل عن عشر سنوات قراراً مسبباً بإزالة أو تصحيح الأعمال

التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليه في المادة السابقة.

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجدلانية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأي اللجنة المنصوص عليها في الفقرة السابقة للتجاوز عن الإزالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة للعانة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران، وذلك في الحدود التي تبينها اللائحة التنفيذية.

وفي جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيدو الارتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون أو قانون الطيران المدني الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات.

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره في هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليه في الفقرة الأولى،

وحيث إن المدعى يدعى على المادة ١٦ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، مخالفاً للمادتين ١٦٥ و١٦٦ من الدستور اللتين تكفلان استقلال السلطة القضائية وقضايتها، قولاً بأنها تخول الجهة الإدارية أن تزيل المبنى المخالفة أن تأمر بتصحيح مخالفاتها في الوقت الذي يقدم فيه المتهم عن المخالفة ذاتها التي بني عليها قرار هذه الجهة، إلى محكمة الجلب مما يعتبر غصباً لسلطة القضاء وتدخل في شلونه.

وحيث إن هذا الدعوى مردود أولاً : بأنه عملاً بنص المادة ٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، فإن الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم في شأن المبنى الذي يراد إنشاؤها أو توسيعها أو تعديلها أو تعديلها أو تعديلها أو تعديلها، يعتبر شرطاً لازماً لإجراء هذه الأعمال، نقيداً بمواصفاتها، وضماناً لخصوعها للأصول الفنية التي يقتضيها تنفيذها وبما يكتل سلامتها، ودون ما إخلال بالتقاعد الصحية التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون.

ومردود ثانياً : بأن الأصل في سلطة المشرع في موضوع تنظيم الحقوق، أنها سلطة تقديرية مالم يبيدها الدستور بضوابط محددة تعبر تخروماً لها لا يجوز اقتحامها أو تخطيها ويمثل جوهر هذه السلطة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - في المفاضلة بين البديل المختلفة التي تتزاحم فيما بينها وفق تقديره على تنظيم موضوع

محدد، فلا يختار من بينهم إلا ما يكون منها عنده مناسباً أكثر من غيره لتحقيق الأغراض التي يودهاها. وكلما كان التنظيم التشريعي مرتبطاً بهذه الأغراض - وبافتراض مشروعيتها - كان هذا التنظيم مرافقاً للدستور. والبناني التي يقيمها أصحابها بدون ترخيص، أو نكولا على الأسس الفنية لمثانتها والأوضاع التنظيمية التي تفرضها القيم الجمالية والحضارية التي يبغي أن تهيمن عليها، وتكفل اتساقها مع بعضها البعض، لا تعدو في الأغلب أن تكون عملاً عشوائياً يهدد بدعايها، أو ينقص من مقوماتها، بما يخل بأمن مكانتها وجبرانهم ويحتم إخلاها.

وقت جميعاً مخاطر تدخل المشرع لتوقيها درءاً لمفسدها، وبما لا إخلال فيه الدستور.

ومردود ثالثاً : بأن الجزاء الجنائي لا يفترض، ولا عقوبة بغير نص يفرضها. وقد حدد قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء حصراً الأفعال التي أثمها، وأحاطها بالجزاء الرادع لضمان مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً في تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو متابعتها وفق رسوماتها وبياناتها التي منح الترخيص على أساسها، وحثم أن تتخذ الجهة الإدارية المختصة في شأن الأعمال التي رصد الموظفون المختصون مخالفاتها، إجراء أولياً أو احتياطياً يتمل في الأمر بوقفها توقيماً لمخاطرها. مع تقدير ما تراه من التدابير لضمان عدم الإنتفاع بهذه الأعمال. بيد أن وقفها لا يعتبر حلاً نهائياً لأعطابها؛ ومن ثم خول المشرع للمحافظ المختص أو من يتييه - وعملاً بنص المادة ١٦ المطعون عليها - أن يصدر في شأن هذه الأعمال قراراً لاحقاً بتصحيح عيوبها أو إلزائها. وسوء نطق الأمر بوقفها أو إنهاء مخالفاتها، فالقراران يطان كل ذي شأن فيهما، بعد تحديدهما لتلك الأعمال التي تتاولها، وبيان مأخذها ونطاقها، فلا يكون أمرها مجهلاً.

مردود رابعاً : بأن محكمة القضاء الإداري - وعملاً بنص المادة ١٨ من القانون - تختص دون غيرها بالفصل في الطعون المقدمة إليها في شأن القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إلزائها أو تصحيحها لضمان مشروعيتها وتقريباً لا عوجاجها. وذلك توكيداً لاستقلال السلطة القضائية من خلال تسييط أحد فروعها لرقابته القضائية في شأن كل قرار يعلق بأعمال بناء بدعي مخالفتها لأحكام القانون سواء أكان هذا القرار متعلقاً بوقفها أم بإلزائها أم بتصحيحها. فضلاً عن أن إسناد الاختصاص بنظر هذه الطعون لجهة القضاء الإداري دون غيرها، إنما يقيمها بوصفها قاضيها الطبيعي عملاً بنص المادة ٦٨ من الدستور.

ومردود خامساً : بأن المحكمة الجنائية - وعملاً بنص المادة ٢٢ مكرراً ١٠ ، من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء - لا تتدخل للحكم بتصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة أو إزالتها . بما يجعلها متفقة وأحكام القانون ، وإلا بالنسبة إلى تلك الأعمال التي لم يصدر في شأنها قرار من المحافظ المختص أو من ينييه سواء بإزالتها أو تصحيحها . وبذلك حدد المشرع لكل من جهة القضاء الإداري والعادي ولايتها توكيفاً لتدخلهما . فأولاهما تنزل حكم القانون في شأن كل قرار يصدر عن جهة الإدارة ، ويكون قائماً في مبداء على مخالفة أعمال البناء لشروطها . وثانيتهما تناول الدائرة التي يحددها اختصاص أولاهما ، إذ تحقق بنفسها في شأن كل مخالفة لم يصدر بإبالتها قرار مما تقدم ، وهي بذلك تقرّر وقوعها أو انتفاؤها ، وتحدد كذلك مداها بعد الاستيفاء من حدوثها . وأمر قيام المخالفة المدعى بها أو تخلفها منوط في هاتين الحالتين كليهما بالسلطة القضائية ، تتولاه محاكمها على اختلافها .

وحيث إن المادة ٢٤ المطعون عليها تنص على أن : لا يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجنة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التي تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلي لتنفيذ الحكم أو القرار .

وتتحدد للغرامات بتعدد المخالفات . ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

ويكون الخلف العام أو الخاص مسؤولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من إزالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه وتطبيق في شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها في هذه المادة

وحيث إن المدعى يدعى على المادة ٢٤ المطعون عليها ، مخالفتها للمادتين ٤١ ، ٦٨ من الدستور من عدة أوجه أولها : أن إيقاع غرامة على المخالف عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو استكمال بعد إنتهاء المدة التي تحددها الجهة المختصة بشئون التنظيم لتنفيذ الحكم أو القرار ، مؤداه حجب محكمة الموضوع عن أن تحقق بنفسها قيام

المخالفة المدعى بها، أو إنتفاؤها، وإنشاؤها بالناللى لقريفة قانونية يكون بها العقار محل النزاع مخالفاً.

ثانيها : أن النص المطعون فيه جعل سريان الغرامة رهناً بعدم تنفيذ الحكم أو القرار الصادر بتصحيح الأعمال أو إزالتها أو استكمالها، مما يصم النص العقابى بالقموض والإيهام. وقد فرض هذا النص كذلك غرامة يومية لا يضبطها زمن محدد تنتهى بعده مما يفيد تراميها فى الزمان، ويفقدها مقوماتها، ويجعلها كذلك سيقاً مسلطاً من الجهة الإدارية على من صدر ضده القرار. بل إن حكم المادة ٢٤ المطعون عليها يمتد ممن ارتكب الفعل الموثم إلى خلفه العام أو الخاص وهما غير مسئولين عنه، مما يعتبر إهدار لشخصية المسئولية الجنائية.

ثالثها : أن الأصل هو امتناع القصاص بالجزاء أكثر من مرة عن فعل واحد. كذلك لا يجوز إيقاع جزاء فى غيبة نشاط إجرامى لا يتخذ مظهراً مادياً. بيد أن المشرع جرم بالنص المطعون فيه، الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم الجنائى أو ما نص عليه القرار الصادر بتصحيح الأعمال المخالفة أو إزالتها أو استكمالها، منشأ بذلك جريمة جديدة تكمّل ماديتها فى الآثار التى رتبها فعل سابق عرض أمره من قبل على القصاص، وأصدر فيه حكماً فصللاً. وتلك صورة من إزدواج المسئولية تخل بالعerie الشخصية التى كفل الدستور سونها بنص المادة ٤١، وكذلك بالأسس التى تستلهمها كل محاكمة تتم إنصافاً على ما تقضى به المادة ٦٧ من الدستور.

وحيث إن الدستور إذ نص فى المادة ٦٦ على أنه لا جريمة ولا عقوبة إلا بناء على قانون، قد دل على أن الأصل هو أن تتولى السلطة التشريعية بنفسها - ومن خلال قانون بالمعنى الضيق تقره وفقاً للدستور - تحديد الجرائم وبيان عقوباتها. وليس لها بالداللى أن تتخلى كلية عن ولايتها هذه، بأن تعهد بها بأكملها إلى السلطة التنفيذية، وإن كان يكفيها وفقاً لنص المادة ٦٦ من الدستور أن تحدد إطاراً عاماً لشروط التجريم وما يقرانها من جزاء؛ لتفصل السلطة التنفيذية بعض جوانبها، فلا يطبر تدخلها علنئذ فى المجال العقابى إلا وفقاً للشروط والأوضاع التى نظمها القانون، بما مؤناه أن النصوص القانونية وحدها - بصوميتها وإنتفاء شخصيتها - لا portée generale et im-personnelle هى التى يدور التجريم معها، ولا يتصور أن يشأ بعيداً عنها. ولا يعنى ذلك أن للسلطة التنفيذية مجالاً محجوزاً تنفرد فيه بتتظيم أوضاع التجريم. فلا زال

دورها نائباً للسلطة التشريعية، ومحدداً على ضوء قوانينها، فلا تتولاه منها لا سند لها من قانون قائم.

وحيث إن غموض النص العقابي مؤداه أن يجهل المشرع بالأفعال التي أشمها، فلا يكون بيانها جلياً، ولا تحديدها قاطعاً أو فهمها متسيقاً، بل متبهما خافياً. ومن ثم يلبس معاذها على أوساط الناس الذين لا يتميزون بطو مداركهم ولا يتسمون بانحدارها، إنما يكونون بين ذلك قولاً، فلا يفهمون من النصوص العقابية على دلالتها أو نطاق تطبيقها، بل يكون حذسهم طريقاً إلى الالتخط في شأن صحيح مضمونها ومراميها، بعد أن أهمل المشرع في ضبطها بما يحدد مقاصده منها بصورة ونحسم بها كل جدول حول حقيقتها، مما يفقد هذه النصوص وضوحها وريقنها، وهما متطلبان فيها، فلا تقدم للمخاطبين بها إخطاراً معقولاً fair notice بما ينبغي عليهم أن يدعوه أن يأتيه من الأفعال التي نهاهم المشرع عنها أو طلبها منهم. وهو ما يعنى أن يكون تطبيق تلك النصوص من قبل القائلين على تنفيذها عملاً انتقالياً، محدداً على ضوء أهوائهم ونزواتهم الشخصية، ومبلوراً بالتالى خياراتهم التي يتصيدون بها من يريدون، فلا تكون إلا شركاً لا يأمن أحد معها مصيراً، وليس لأبيهم نذيراً.

As generally stated , the void - vagueness - doctrint a penal statute define the criminal offense with sufficient definiteness that ordinary people can understand what conducd and in a manner that does not encourage arbitrary discriminatory enforcement.

وحيث إن النصوص العقابية فضلاً من غموضها، قد تكسم بتميعها من خلال اتساعها وانفلاتها. وهى تكون كذلك إذا كانت - بالنظر إلى المعنى المتداد لعباراتها - لا تنحصر فى تلك الأفعال التي يجوز تأنيبها وفقاً للدستور، بل تجاوزها إلى أفعال رخص بها الدستور أو كفل صونها بما يحول دون امتداد التجريم إليها، وهو ما يعنى مروقها عن حد الإعتدال وإطرافها فى التأنيم، فلا كون نسيجها إلا ثوباً يفيض عنها، ولا يلائم وصحيح بليانها. broad and fluid determination.

وحيث إن من المقرر كذلك ، أن وحدة التنظيم القانونى للجرائم التي ارتبط بها الجزاء الجنائى، لا ينال منها سريان هذا التنظيم فى شرن أشخاص يختلفون فيما بينهم

بالنظر إلى مضمون التزاماتهم التي عاقبهم المشرع على الإخلال بها عقاباً جنائياً، إذ لا يعدو ذلك أن يكون تغاييراً في الوقائع التي تقرر الجزاء الجنائي بمناسبة، وليس من شأن تبايدها - مضموناً أو أثراً - أن يكون تحديد الجرائم وعقوباتها قد انتقل من المشرع إلى أيديهم.

Si le contenu des obligations dont la méconnaissance est sanctionnée pénalement peut différer d'un cas à l'autre, cette circonstance, qui concerne la variété des faits pouvant être l'occasion de la répression pénale sans altérer l'unité de la définition légale des infractions, - n'a ni pour objet ni pour effet de transférer à des particuliers la détermination des infractions et des peines qui leur sont attachées.

(82 - 145 DC, 10 novembre 1982 , Rec . P . 64)

وحيث إن قضاء هذه المحكمة قد جرى على أن القانون الجنائي وإن اتفق مع غيره من القوانين في سعيها لتنظيم علائق الأفراد فيما بين بعضهم البعض وكذلك على صعيد علاقاتهم بمجتمعاتهم، إلا أن القانون الجنائي يفارقها في اتخاذ العقوبة أداة لتقويم ما لا يجوز التسامح فيه اجتماعياً من مظاهر سلوكهم. وشرط ذلك أن يكون الجزاء الجنائي حائلاً دون اللجوء إلى الإجراء، ملتبساً ضرورة أن يتهيأ المذنبون لحياة أفضل، مستلهمين أوضاع الجناة وخصائص جرائمهم وظروفها؛ ملتبساً بعقابهم على أن يكون غلواً أو تفريطاً بما يفقد القواعد التي تدار العدالة الجنائية على ضوئها فعاليتها. ويتعين بالتالي أن يكون الجزاء الجنائي محيطاً بهذه العوامل جميعاً وأن يصاغ على ضوئها، فلا يتحدد بالنظر إلى واحد منها دون غيره.

single - valued approach.

وكما استقام الجزاء على قواعد يكون بها ملائماً ومبرراً، فإن إبدال المحكمة الدستورية العليا لخياراتها محل تقدير المشرع في شأن تقرير جزاء أو تحديد مده، لا يكون جائزاً دستورياً.

وحيث إن مبدأ خضوع الدولة للقانون محدداً على ضوء مفهوم ديمقراطي، مؤداه ألا تخل تشريعاتها بالحقوق التي يعتبر صونها مفترضاً أولياً لقيام الدولة

القانونية، وضمانة أساسية تؤمن لكل إنسان تلك الحقوق التي تتكامل بها شخصيته، ويترجح تحتها ألا تكون النصوص القانونية كاشفة بمضمونها أو أثرها عن معاقبتها للشخص أكثر من مرة عن فعل واحد، إذ لا يجوز أن يكون الإتهام الجنائي متلاحقاً، متحيداً الفرص التي يكون فيها مولاتياً، منتهياً إلى إدانة أكثر إحتمالاً، ليظل المتهم قلقاً مضطرباً، مهدداً من سلطة الإتهام ببأسها ونزولتها، تمد إليه بطايعها. ومن خلال مواردها المتجددة - حين تريد، متحماً بذلك أشكالاً من المعاناة بجهل معها مصيره، فلا يأمن أن تعيده من جديد الدائرة لتهامها توكيدا لسلطانها، ولو استفاد القصاص به الأغراض التي توخاها.

وحيث إن الجريمة في مفهومها القانوني تكتمل في الإخلال بنص عقابي؛ وكان وقوعها لا يكون إلا بفعل أو امتناع يتحقق به هذا الإخلال؛ وكانت الجريمة الواحدة لا تتعدد أو تنقسم بالفعل الواحد، فقد صار ممنوعاً أن يكون التحرش بالمتهم إيناء، سياسة جنائية تؤمن عواقبها أو تستمد دولفها من نصوص الدستور، بل هي في حقيقتها عدول على الحرية الشخصية التي كفها، مرتقياً بأهميتها إلى أحد إدراجها في إطار الحقوق الطبيعية الأسبق من نشأة الدول بكل تنظيماتها، حتى عند من يقولون بأن عقداً اجتماعياً قد انتظمها مع المقيمين فيها، وأنهم نزلوا لها بمقتضاء عن بعض حقوقهم لمارسها بما يحقق مصالحهم في مجموعها.

كذلك فإن امتناع معاقبة للشخص أكثر من مرة عن الجريمة ذاتها، يفترض ألا تكون بصدد جريمتين لكل منهما خصائصها، ولو تتابعنا من حيث الزمان، أو كانتا واقعيتين في مناسبة واحدة. والعمرة عند القول بوجود جريمتين هي بحقيقتهما، لا بأوصافهما التي خلعاها المشرع عليهما.

وحيث إن ما ينمى المدعى من مخالفة الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المضمن عليها الدستور مردود أولاً: بأن إحداث أعمال بناء معيبة جريمة تستقل بأركانها. ما كان منها مادياً أو معنوياً. عن جريمة الامتناع إيجابياً ليقوم هذه الأعمال دون تقييد بالنصوص القانونية المعمول بها في شأنها، فإن ثانيتهما تفترض أن يكون الامتناع عن إزالتهما أو تصحيحها. بعد إحداثها. نشاطاً سلبياً قصد به الجاني أن يقيها على حالها دون تغيير، تنصلاً من إعاشتها على ضوء الشروط البدائية المقررة في شأنها، بما يكفل توافقها معها.

واستقلال هاتين الجريمتين عن بعضهما البعض، مؤداه أن لكل منهما مقرراتها، فلا يتداخلان، ولا يتبادلان موقعهما، ولا يعتبر الفصل في أيتهما - بالتالى - قضاء فى ثانيتهما.

ومردود ثانيا : بأن القرائن القانونية - حتى ما كان منها قاطعاً - هى التى يقيمها القانون مقدماً يصممها، مستنداً فى صياغتها إلى ما هو راجع للوقوع فى الحياة العملية، معنياً بها الخصم من الدلائل على الواقعة الأصلية مصدر الحق المدعى به، ناقلاً إثباتها من هذا المحل إلى واقعة أخرى قريبة منها متصلة بها لدلالاتها، فإذا أثبتتها الخصم، اعتبرت ذلك إثباتاً لواقعة الأصلية بحكم القانون. ولا كذلك النص المطعون فيه، فليس ثمة واقعة أبدالها المشرع غيرها لتحل محلها، بل تتحقق جريمة الامتناع تصحيح عيوب البناء أو إزالته، بدولفر أركانها التى لا إعفاء لسلطة الإتهام من إثباتها بكاملها، وإلا كان اخفاقها فى التلليل عليها، مبرراً للمتهم منها.

ومردود ثالثاً : بأن مبدأ شرعية الجرائم وعقوباتها، لا يقتضى لزوماً أن يكون الجزاء الجنائى فى شأن الأفعال التى أثمها المشرع محدداً تحديداً مباشراً، بل يكفى أن يتضمن النص العقابى تلك العناصر التى يكون معها هذا الجزاء قابلاً للتحديد، ومعيناً بالتالى من خلالها، فلا يكون الجزاء بها منبهما، ولا مفضياً إلى التحكم، بل قائماً على أسس حدد المشرع سلفاً ركائزها. وهو ما يقع على الأخص كلما ربط النص العقابى بين الغرامة التى فرضها؛ وإعمال المخالفين بقوانين المبانى تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، محدداً مقدارها بقدر المدة التى امتد إليها الإخلال بواجباتهم التى فرضتها تلك القوانين؛ ليكون الحمل على التقيد بها، غاية نهائية لغرامة التى يقتضيها، وليس لازماً بالتالى - ومن منظور هذا السياق - أن يكون مقدارها واقعاً فى إطار حدين يكون أحدهما وأقصاهما مقرررين سلفاً، ليحدد القاضي مبلغها فيما بينهما، بل يجوز أن يتخذ المشرع معياراً لضبطها يكون به مبلغها محدداً على ضوء المدة التى استغرقها الإمتناع عن تصحيح الأعمال المخالفة لقوانين توجيه وتنظيم أعمال البناء، أو إزالتها.

ومردود رابعاً : بأن الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطعون عليها تفترض أن حكماً قضائياً أو قراراً نهائياً قد صدر فى شأن المخالفين لقوانين المبانى، متضمناً إزامهم تصحيح مخالفاتهم أو إزالتها، وأن هؤلاء قد امتنعوا عن تنفيذ هذا الحكم أو

القرار خلال المدة التي حددتها لذلك الجهة الإدارية المختصة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي، وتقدير هذه الجهة لتلك المدة، يفترض كفايتها وتعلقها بأعمال بناء ثم رصد مخالفتها، بما مؤده أن دورها لا يجاوز تقديراً موضوعياً لأزمن تقييماً، ولا يتضمن عدولاً من جهتها على الولاية التي أثبتتها للدستور للسلطة التشريعية في مجال إنشاء الجرائم وتحديد عقوباتها.

ومردود خامساً : بأن ما نفيه المشرع من أن يكون مقدار الغرامة التي فرضها محدداً بما لا يقل عن جنيه ولا يزيد على عشرة جنيهات عن كل يوم من أيام الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار بعد إنتهاء المدة التي حددتها الجهة الإدارية لهذا الفرض، هو أن يكون مبلغها مناسباً مع خطورة الأفعال التي تلابس توقييمها، كإفلا خاصية الردع التي ينبغي أن تلازمها من خلال التصاعد بمبلغها بقدر إصرار المتهم على أن يظل اللبناء معيلاً.

ومردود سادساً : بأن لكل ذي شأن أن ينازع في إدعاء الجهة الإدارية عيباً بالأعمال التي أحدثها، وكذلك في مقدار المدة التي حددتها لعلاجها، والفصل في هذا النزاع عائد إلى محكمة الموضوع التي تستقل بتقدير العناصر التي قام عليها، فلا تعتمد منها غير ما تراه حقاً على ضوء قواعدها.

وحيث إن طلب المدعى الحكم بعدم دستورية الفقرة الأولى من المادة ٢٤ المطعون عليها مع الحكم بسقوط باقي فقراتها، مؤده امتناع هذا الطعن لكافة أحكامها بما في ذلك فقرتها الثانية التي لا تجيز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة التي قررتها للقرة الأولى.

وحيث إن قضاء هذه المحكمة، قد جرى على أن المتهمين لا تجوز معاملتهم بوصفهم نعلماً ثابتاً، أو النظر إليهم باعتبار أن صورة واحدة تجمعهم لتصبهم في قالبها، بما مؤده أن الأصل في العقوبة هي تفريدها لا تعميمها. وتقرير استثناء من هذا الأصل- أياً كانت الأغراض التي يبرحهاها- مؤده أن المذنبين جميعهم تتوافق ظروفهم، وأن عقوبتهم يجب أن تكون واحدة لا تغاير فيها، وهو ما يعنى إيقاع جزاء في غير ضرورة بما يفقد العقوبة تناسبها مع وزن الجريمة وملابساتها، وبما يفقد الحرية الشخصية دون مقتضى. ذلك أن مشروعية العقوبة من زاوية دستورية، مناطها

أن يباشر كل قاضٍ سلطته في مجال التدرج بها وتجزئتها، تقديرًا لها، في الحدود المقررة قانوناً. فذلك وحده الطريق إلى معقوليتها وإنسانيتها جبراً لآثار الجريمة من منظور موضوعي يطبق بها ويمر تكبها.

وحيث إن السلطة التي يباشرها القاضي في مجال وقف تنفيذ العقوبة، فرع من تفريدها؛ وكان التفريد لا يفصل عن المفاهيم المعاصرة للسياسة الجنائية، ويتصل بالتطبيق المباشر لعقوبة فرضها المشرع بصورة مجردة، شأنها في ذلك شأن القواعد القانونية جميعها، وكان إنزالها بنصها، على الواقعة الإجرامية محل الدعاى، يلقى ملاءمتها لكل أحوالها ومتغيراتها وملاساتها؛ فإن سلطة تفريد العقوبة. ويتدرج تحتها الأمر بإيقافها. هي التي تخرجها من قولبها الصماء، وتردها إلى جزاء يعايش الجريمة ومرتكبها، ويتصل بهما اتصال قرار.

وحيث إن من الذائب كذلك، أن تفريد عقوبة الفرامة. وهو أكثر مرونة من تفريد العقوبة السالبة للحرية. يجنبها باعتباره كافلاً عدالتها، ميسراً لتحصيلها، حائلاً دون أن تكون وطأتها على الفقراء أثقل منها على الأغنياء؛ وكان فرض تناسبها في شأن جريمة بذاتها، إنصافاً لواقعها وحال مرتكبها يتحقق بوسائل متعددة يتدرج تحتها أن يفاضل القاضي. وفق أسس موضوعية. بين الأمر بتنفيذها أو إيقافها، وكان المشرع قد سلب القاضي هذه السلطة بالفقرة الثانية من المادة ٢٤ للمطعون عليها، فإنه بذلك يكون قد أدخل بخصائص الوظيفة القضائية، وقوامها في شأن الجريمة من الدعوى الجنائية، تقدير العقوبة التي تناسبها، باعتبار أن ذلك يعد مفترضاً أولاً مطلباً دستورياً لصون موضوعية تطبيقها.

A constitutional prerequisite to the proportionate imposition of penalty.

وحيث إن من المقرر أن شخصية العقوبة وتناسبها مع الجريمة محلها، مرتبطان بمن يكون قانوناً مسئولاً عن ارتكابها على ضوء دوره فيها، ونواياه التي قارنتها، وما نجم عنها أو يرجع أن يدرتب عليها من ضرر؛ وكان ما تنص عليه الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ للمطعون عليها من اعتبار الخلف العام أو الخاص مسئولاً عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائي من تصحيح الأعمال المعيبة أو رزالتها، على أن تبدأ المدة

المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، مؤداه ألا يكون مسؤولاً عن تقويم هذه الأعمال إلا كان قد تملكها ميراثاً ، أو تلقاها بالمعد ، بما مؤداه أن مناط مسؤوليته للجنائية عنها ، أن يكون قد صار مهيمنا عليها ، مباشراً في شأنها تلك السيطرة القانونية التي يملك بها ناصيتها ، ولا يكون ذلك إلا إذا غدا زمامها بيده من خلال انتقال مدد نكيتها إليه ، فإذا أبى بعدئذ مخالفتها على حالها ، ولم يبادر إلى درء مخاطرها استحباباً لسوتها . وأكثرها يكون فادحاً . فإن مقابلة هذا الامتناع بالفرامة المتصاعد مبلغها للحمل على تقويم هذه الأعمال ورد اعواجها ، لا يكون مخالفاً للدستور .

فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة :

أولاً : بعدم دستورية ما تنص عليه الفقرة الثانية من المادة ٢٤ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ من عدم جواز نال الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة ويسقط ما ينصل بهذا النص من أجزاء فقراتها الثالثة .

ثانياً : برفض ما عدا ذلك من طلبات .

ثالثاً : بإلزام المدعى المصروفات ومبلغ مائة جنيه مقابل أتعاب المحاماة .

رئيس المحكمة

أمين السر

ملحق قضائي
مبادئ محكمة النقض

الفصل الأول

جريمة البناء بدون ترخيص

١ - إقامة المتهم مبان قبل الحصول على ترخيص - تعلقه بخطأ البلدية - لا يقبل - ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

نظم القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى فى المادة ١١ منه طريق النظم من القرارات التى تصدرها السلطة القائمة على أعمال التنظيم، ومن ثم فإنه لا يقبل من المتهم أن يعال إقامته بناء قبل الحصول على ترخيص بموقف البلدية منه مهما انطوى عليه هذا الموقف من خطأ .

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧ / ٦ / ١٩٥٨ من ٩ من ٦٨٤)

٢ - لا عبء بما يفكره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على رخصة فى ظل قانون معين ما دام لم يمنح هذا الترخيص .

لا عبء بما يفكره الطاعن من أنه تقدم بطلب الحصول على الرخصة فى ظل القانون رقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ ما دام هذا الترخيص لم يمنح له .

(طعن رقم ١٧٧٢ لسنة ٢٨ ق ٢٧ / ١ / ١٩٥٩ من ١٠ من ١٢١)

٣ - حق المحكمة فى الأخذ بأقوال شاهد وترجيحها على تقرير استشارى .

إذا كان الحكم - فى جريمة إقامة بناء غير قانونى وبدون ترخيص - قد خلاص إلى أن البناء شيد حديثاً مستنداً فى ذلك إلى ما شهد به مهندس التنظيم من أن الطاعن بدأ فى البناء بتاريخ معين وهو ما يلخص ما ورد بالشهادة الإدارية والتقرير الإستشارى المقدمين منه، فإن ما ذهب إليه الحكم يكون سائفاً فى المراد ما دفع به المتهم من قدم البناء وانقضاء الدعوى الجنائية بمعنى المدة .

(طعن رقم ٢١٥٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢ / ٣ / ١٩٥٩ من ١٠ من ٢٧٦)

٤ - سلطة قاضى الموضوع فى تقرير البراءة للشك فى صحة اسناد التهمة أو لعدم كفاية أدلة الثبوت مقيدة بإحاطته بأدلة الثبوت عن بصر وبصورة .

من المقرر أن لمحكمة الموضوع أن تقضى البراءة متى تشككت فى صحة

استناد التهمة إلى المتهم، أو لعدم كفاية أدلة اللبوت عليه غير أن ذلك مشروط بأن يشتمل حكمها على ما يفيد أنها محصنة الدعوى وأحاطت بظروفها وبأدلة اللبوت التي قام الإتهام عليها عن بصر وبصيرة، ووزنت بينها وبين أدلة النفي فرجحت دفاع المتهم أو داخلتها للريبة في صحة عناصر الإثبات. فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لأدلة اللبوت. ومنها إقرار المتهم لمهندس التنظيم بارتكاب جريمة بناء بدون رخصة وعلى وجه مخالف للقانون. ولم تدل المحكمة برأيها في هذه الأدلة مما يدعي بأنها أصدرت حكمها دون أن تحيط بها وتفحصها، فإن حكمها يكون معيباً مستوجباً نقضه.

(طعن رقم ١٨١١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/٣/ ١٩٥٩ م ١٠ ص ٣٢٤)

٥ - ما لا يعارض مع تنفيذ المحكمة الاستئنافية بحدود الدعوى - تغيير الوصف القانوني للفعل المسند إلى المتهم - مثال في إقامة بناء مخالف لمواصفات القانونية بدون ترخيص من الجهة المختصة.

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في صفه القانوني. فإذا كان المستند مما أثبتته الحكم أن الواقعة التي كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية هي بذاتها التي رفعت لمحكمة أول درجة، وقد تناولتها المحكمتان في حكميهما، وكان من واجب محكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها بإلغاء تصحيح الأعمال المخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع للدعوى الجنائية مخطئ في تطبيق القانون.

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢٦/٥/ ١٩٥٩ م ١٠ ص ٥٧٩)

٦ - استئناف المتهم البناء بعد معاقبته على جريمة البناء بدون ترخيص - فعل إجرامي جديد.

إذا كانت جريمة إقامة البناء بغير رخيص - التي حكم من أجلها بعقوبة الغرامة في القضية الأولى - قد ارتكبتها المتهم في ٤ من سبتمبر سنة ١٩٥٥ وصدر الحكم فيها بتاريخ ٢٤ من يناير سنة ١٩٥٦، ثم ثبت أن المتهم عاد يستأنف البناء بعد ذلك فحرر له

المحضر المؤرخ أول فبراير سنة ١٩٥٦ - وهو فعل جديد وليد إرادة إجرامية وانبعثت لمدامية الفعل الإجرامى الجديد - فأنة لا يجوز قانوناً لإمّاج هذا الفعل فيما سبقه - وإن تحقق التماثل بينهما - فيكون قضاء الحكم المطعون فيه بالإدانة عن الجريمة اللاحقة هو قضاء سليم من ناحية القانون.

(طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق ١٢ / ١ / ١٩٦٠ من ١١ ص ٤٠)

٧ - جريمة البناء بغير ترخيص تعد وقفة متتابعة - عند توافر وحدة المشروع الإجرامى ووحدة الحق المعتدى عليه وتعاقب الأفعال دون أن يقطع بينها فارق زمنى يفهم اتصالها.

جريمة البناء بغير ترخيص تعتبر جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية، إذ هي حيلّذ تقوم على نشاط - وإن اقتراب فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مصلط على حق واحد، وإن تتكرر هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، ومتى تقرر ذلك فإن كل فترة من الفترات الزمنية المشار إليها تستقل بنفسها ويستحق فاعل الجريمة عقوبة تستغرق كل ما تم فيها من أفعال ومتى صدر عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فيها - حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ١٨١٤ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٦٠ من ١٦ ص ٤٠)

٨ - البناء بدون رخصة - متى يعد الترخيص ممنوحاً بقوة القانون.

نظمت المادة الثالثة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المباني - طريقة استصدار بإنشاء بناء أو إقامة أعمال مما نصت عليه المادة الأولى من القانون، ومؤدى هذا النص أن للترخيص لا يعد مملوحاً للطلاب بمقتضى القانون إلا إذا مضى على تقديم الطلب ومرفقاته ثلاثون يوماً متوالية أو مجزأة على فترتين فى حالة إخطار السلطة القائمة على أعمال التنظيم للطلاب بما يعين لها من تعديلات أو تصحيحات فى الرسوم المقدمة وإعادة هذه الرسوم إليها وبشرط أن يمضى عشرة أيام من تاريخ إعلان الإنذار إليها من الطالب على يد محضر.

(طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٣٠ / ٥ / ١٩٦٠ من ١١ ص ٥١٦)

٩ - عدم استظهار الحكم حقيقة تاريخ إقامة المبنى وما قام به المتهم من إجراءات الحصول على الرخصة - قصور.

إذا كان الحكم لم يستظهر حقيقة التاريخ الذى أقيم فيه البناء وما قام به المتهم من إجراءات فى الحدود التى رسمها للقانون قبل مباشرة البناء، فإن ذلك يصمه بالقصور فى البيان مما يعجز محكمة النقض عن مراقبة صحة تطبيق القانون على الواقعة.

(طعن رقم ٢٤٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢٠/٣/ ١٩٦٠ م ١١ من ٥١٦)

١٠ - بناء جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها - وحللة الفعل المادى المكون للجريمتين.

لما كانت جريمة إقامة بناء دون ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر موضوعية وتختلف من عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة للبناء ، سواء تم على أرض غير مقسمة أم أقيم عليها بدون ترخيص . وهو عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تنطى للواقعة والتى تنباين صورها بتلوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون .

(طعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ٦/٣/ ١٩٦١ م ١٢ من ٣١٥)

١١ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متابعة الأفعال - حكم بالجزاء - أثره بالنسبة للأفعال المتتابعة.

من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص أن هى إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية ، إذ هى حينئذ تقرم على نشاط - وإن اقترب فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون ، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم .

(طعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ٣٠/٢/ ١٩٦٢ م ١٢ من ١٤٨)

١٢ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متابعة الأفعال - محاكمة - أثرها - دفاع جوهري - أثره.

إذا كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة المتهم عن تهمة إقامة بناء الدورين الرابع والخامس ، بدون ترخيص ، على أساس أنهما غير الدورين الذي سبق أن حكم عليه من أجله ، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن إقامة الأدوار جميعها كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم في الدعوى الأولى عن ذلك الدور السابق ، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعيناً نقصه .

(ملعن رقم ٨٧٢ لسنة ٣١ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٦٢ م ١٢ ص ١٥٨)

١٣ - حكم - تسيب معيب - الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها .

لما كان الحكم الابتدائي المزيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها في دعوى أخرى ، قد اقتصر على إيراد وصف التهمة المرفوعة بها للدعوى الأخيرة بأنها - إقامة بناء مخالف للرسومات والمستندات التي منح على أساسها الترخيص وعدم مراعاته والإشتراطات القانونية - وخلص إلى أنه ثمة مغايرة بين هذه الأفعال والإتهام المسند للطاعن في الدعوى المطروحة دون أن يفصح على أساس هذه المغايرة وكيف إنتهى من واقع الأوراق إلى أن هذه الأفعال غير التي سبق محاكمته عنها ، وخاصة أن من بين هذه الأعمال ما قد يندرج في عداد مخالفة شروط الترخيص والإشتراطات القانونية مما يعيب الحكم بالقصور ويستوجب نقصه .

(ملعن رقم ٢٧٤١ لسنة ٣٢ ق جلسة ١ / ٤ / ١٩٦٢ م ١٤ ص ٢٨٠)

١٤ - إقامة بناء بدون ترخيص - ثبوت أن هذا البناء لم يخالف فيه الإشرطات التي فرضها القانون ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - وجوب الحكم على المخالف بالغرامة وسداد رسوم الترخيص .

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنكيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن تفحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفا وأوصافها . ولما كان الثابت أن المطعون ضده قد أقام حجتين بالطابق الأول العلوي بغير ترخيص ، فإنه كان على المحكمة أن تقضى في الدعوى على هذا

الأساس طالما أن الواقعة المادية التي رفعت بها الدعوى وهى « إقامة بناء » لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بغير ترخيص. ولما كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما يطبق على المادتين ١، ٣٠ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤، وكان لا يبين من الأوراق أن البناء فى ذاته قد خولفت فيه الإشرابات التى فرضها القانون المشار إليه فإنه يتعين مع الحكم بتأييد للفرامة المقضى بها وجوب سالفه الذكر، إذ الحكم بسداد الرسوم عقوبة نوعية لازمة عن طليعة الجريمة.

(ملعن رقم ١١٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥/١٢/١٩٦٤ من ١٥ ص ٨٢٥)

١٥ - إقامة بناء بدون ترخيص - الوصف القانونى.

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المصد إلى المتهم، ومن واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كبرفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، وذلك أنها هى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المبالاة عليها، بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا يعاقب المتهم عن واقعة غير التى وريت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهوا إقامة البناء سواء على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تكباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج مترالدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى عدم ثبوت تهمة إقامة البناء بغير ترخيص استناداً منه إلى أن مجرد إقامة البناء على أرض غير مقسمة لا يقتضى لزوماً ثبوت هذه التهمة أخذاً بحكم اللمدة ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٤ دون أن تجرى المحكمة من جانبها تحقيقاً تستجلى به حقيقة الأمر مما يعيب الحكم المطعون فيه بما يستوجب نقضه. ولما

كان هذا العوار قد حجب محكمة الموضوع عن تحخيص الواقعة والباسها الذوب القانونى الذى يناسبها، فأنة يتعين أن يكون مع النقض الإحالة.

(طعن رقم ١٩٢٦ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٦٥ م ١٦ م ٢٤٧)

١٦ - إنحصار المخالفة فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ودون أن يكون واقعاً على جانب طريق عام أو خاص - وجوب الزام المخالف بالغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص.

مضى كانت المخالفة قد انحصرت فى إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم ودون أن يكون واقعاً على جانب طريق عام أو خاص، مما ينطبق على المواد ١١، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزارة الإسكان والمرافق رقم ١٦٥ لسنة ١٩٦٢. فأنة يتعين الزام الطاعن - بالإضافة إلى الغرامة - سداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقضى به المادة ١٦ من القانون المذكور.

(طعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٦٦ م ١٧ م ١٢٣٧)

١٧ - المتهم لا يضار ببناء على الاستئناف المرفوع منه وحده - بناء.

لا يصح أن يضار المتهم ببناء على الاستئناف المرفوع منه وحده. ولما كانت العقوبة المقررة بها بالحكم الابتدائى لم تتضمن إلزام المظعون منه أداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالنسبة إلى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص على الرغم من وجوب ذلك طبقاً لما تقضى به المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني، فأنة وقد سكنت النيابة العامة عناستللاف الحكم الصادر من محكمة أول درجة - ما كان يجوز للمحكمة الاستئنافية وقد انتهت إلى إدانة المظعون منه بذلك الجريمة أن تصحح هذا الخطأ.

(طعن رقم ١٣٠٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٦٦ م ١٧ م ١٢٥٢)

١٨ - بناء - تقسيم - عقوبة - العقوبة الأشد.

إنما كان للفعل المادى المكون لجريمة البناء بغير ترخيص هو بذاته الفعل المكون لجريمة إقامة البناء على أرض غير مقسمة، فأنة يتعين عند القضاء بالإدانة

اعتبار الجريمة التي عقوبتها أشد - وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص - وفقاً لما تنص به المادة ٣٢ من قانون العقوبات في فقرتها الأولى -

(طعن رقم ١٤٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٢ / ٦ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٨٢٦)

١٩ - تعذر الحصول على ترخيص بالبناء - أئره -

تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء لا يعنى من تبعة عدم إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ .

(طعن رقم ١٤٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٢ / ٦ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٨٢٦)

٢٠ - تعذر الحصول على ترخيص بالبناء - أئره -

أن تعذر الحصول على ترخيص بإقامة البناء لكونه لا يجوز الترخيص بإقامته لا يصلح مسوغاً لإنشائه فعلاً قبل الحصول على الترخيص بل يتعين على من يريد إنشاء بناء أن يتحرى موافقة فعله لأحكام القانون -

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٦٤٨)

(طعن رقم ٥٥٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٧ م ١٨ من ٦٤٥)

٢١ - ألزم المدهم بإقامة بناء بدون ترخيص بتقديم الرسومات الهندسية للبناء في المدة التي يحددها للحكم - واجب على طلب الجهة الإدارية المختصة تقديم هذه الرسومات - مخالفة ذلك - خطأ في القانون -

تنص المادة الثانية من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني على أن يقدم مع طلب الترخيص الرسومات والبيانات التي تحدد بقرار وزير الإسكان، وقد أصدر وزير الإسكان القرار رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ في شأن اللائحة التنفيذية لهذا القانون متضمنة للرسومات الواجب تقديمها، وإذا كان ذلك، وكانت المادة ١٦ من القانون المذكور بعد أن بيئت في فقرتها الأولى العقوبات التي يحكم بها المخالفة أحكامه والقرارات المنفذة له، نصت في فقرتها الثانية على أنه : كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص، كما يحكم بناء على طلب الجهة الإدارية

المختصة بشئون التنظيم بتقديم الرسومات المنصوص عليها في القرارات المنفذة لهذا القانون في المدة التي يحددها الحكم، فإذا لم يتم المخالف بتقديمها في المدة المحددة كان للجهة الإدارية المذكورة إعدادها على نفقته نظير مقابل ١٪ من قيمة تكاليف الأعمال بحد أقصى قدره خمسة جنيهات وتحصل هذه المصاريف بالطريق الإداري .
لما كان ذلك، وكان الثابت من المفردات التي أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً للظن أن الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قد طلبت تكاليف المطعون ضده بعمل رسم هندسي في المدة التي يحددها الحكم، فإن الحكم المطعون فيه إذا لم يستجب لهذا الطلب وألغى قضاء الحكم المستأنف بشأنه يكون قد أخطأ في القانون خطأ يستوجب نقضه جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بتقديم الرسومات الهندسية خلال شهر، بالإضافة إلى عقوبتي الغرامة ووضف رسوم الترخيص المقضى بهما.

(طعن رقم ١٩٨٩ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٦٩/٣/٣١ من ٢٠ ص ٣٩٧)

٢٢ - الركن المادي فسي جريمة إقامة البناء بدون ترخيص : هو إنشاء البناء أو إجراء العمل - وجوب استظهار الحكم هذا الركن والا كان قاصر اليان .

نص كل من القانونين رقمي ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني و٥٥ لسنة ١٩٥٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء على أن الركن المادي في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير المواصفات المطلوبة وبدون موافقة اللجنة الإدارية المختصة، هو إنشاء البناء أو إجراء العمل . ولما كان الحكم المطعون فيه قد خلا من بيان هذا الركن من أركان الجريمة بإسناده إلى مقارفة مدلولاً عليه بما يثبت في حقه طبقاً لما أوجبه المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية في كل حكم بالإدانة من بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة والأدلة على وقوعها ممن نسبت إليه، فإنه يكون حكماً قاصر البيان واجب النقص .

(طعن رقم ٣٤ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢١ من ٢٠ ص ٥١٧)

٢٣ - مثال لإخلال بدفاع جوهري في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص .

لما كان الطاعن قد دفع أمام محكمة الموضوع بإنقطاع صلته بالمبنى كلية وقدم ما يشهد لذلك من المستندات، وطلب تحقيقه بضم ملف البلدية ، وندب خبير هندسي لإثبات وتحقيق ملكية هذا العقار واسم مالكه، إلا أن المحكمة سككت عن هذا

الدفاع لإيراد له رداً عليه، مع كونه دفاعاً جوهرياً لأن من شأنه أن صرح أن تدفع به اللتهم المسندة إليه وأن يتغير وجه الرأي في الدعوى. ومن ثم يكون حكمها قاصر البيان واجب النقض.

(طعن رقم ٢٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ٢١/٤/ ١٩٦٦ ص ٢٠ من ٥١٧)

٢٤- القضاء بإزالة البناء المقام بدون ترخيص - خطأ - وجوب تصحيحه.

فرض للقانون عقوبة الغرامة وسداد رسوم الترخيص عند إقامة البناء دون ترخيص، أما عقوبة الإزالة التصحيح أو الإستكمال فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون. وإذا كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بعقوبة الإزالة في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص التي دأن المطعون ضده بها، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يستوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة الإزالة بالنسبة إلى المطعون ضده الأول وإلى المطعون ضده الثاني الذي جاء طعن النيابة العامة بالنسبة إليه بعد الميعاد، لإتصال وجه الطعن به أعمالاً للمقتضى المادة ٤٢ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة القضاء.

(طعن رقم ٨٠٧ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٣/١٠/ ١٩٦٦ ص ٢٠ من ١٠٣٨)

٢٥- بناء بدون ترخيص - وصف التهمة - أخطأ في تطبيق القانون.

من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامته البناء ذاته بدون ترخيص إذ هما قرينان ملازمان لفعل البناء ويتداخلان في وصفه القانوني مما يعين معه على محكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تنحمله من الكويف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، وهي إذ اكتفت بالقضاء بالغرامة وأداء رسوم الترخيص مضاعفة وتقديم الرسومات الهندسية استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجدائية، فإن حكمها يكون مخطئاً في تطبيق القانون ويعين نقضه. ولما كان هذا الخطأ قد حجب محكمة الموضوع عن بحث مدى مخالفة البناء للقانون، فإنه يعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

(طعن رقم ١٥١٧ لسنة ٤٠ ق جلسة ٣/١/ ١٩٧١ ص ٢٢ من ١٠)

٢٦ - مبانى - رسوم - أهميتها

المستفاد من نصوص القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ولائحته التنفيذية أن الرسوم الهندسية لاغناء عنها للترخيص ببناء مستوف للشرط المطلوبة، فضلاً عن لزوم بقائها لدى الجهة المختصة بشئون التنظيم لتسجيل عليها ما قد يجرى على البناء من تعديلات وقد تغى المشروع بنص المادة ١٦ من القانون المذكور أن يوفر لجهة التنظيم وسيلة تؤدي إلى إلزام بينى بدون ترخيص أن يقدم لها تلك الرسوم أو أن تقوم خى أن تخالف عن ذلك بإعدادها بمصاريف ترجع بها عليه، وهدف بذلك ألا يكون المخالف فى مركز أفضل ممن اتبع حكم القانون فقد الرسوم منذ البداية. ولما كان الثابت من مطالعة المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه التنظيم طلبت الزام المطعون ضده بالحصول على رخصة فضلاً عن عن الفرامة ورسوم الترخيص ولا يعدو هذا المطلب أن يكون فى فحواه مطالبة بإلزامه بتقديم الرسوم الهندسية اللازمة أصلاً للترخيص والتى لم يقصد القانون أو لائحته التنفيذية رسومات غيرها، فإن الحكم المطعون فيه إذ أغفل فى قضائه الزام المطعون ضده بتقديم الرسوم المنصوص عليها فى القرارات المنفذة للقانون سالف الذكر يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/١/١٨ من ٢٢ من ٦٥)

٢٧ - البناء بدون ترخيص - عقوبة - ما هيها

مضى كان كان الحكم المطعون فيه قد بين واقعة الدعوى بما مؤداه أن المطعون ضده أقام بناء حجريين وصالة بارتفاع غير قانونى وبغير الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على شئون التنظيم وقضى الحكم الغيابى الاستئنافى المؤيد لأسبابه والمكمل بالحكم المطعون فيه بالفرامة والإزالة. وإذا كان الحكم قد قضى بعقوبة الإزالة فى غير حالاتها، وكان يتعين عليه القضاء بتصحيح الأعمال المخالفة، وكانت العقوبة المقررة بها هذا الحكم لا تتضمن للحكم بإلزام المطعون ضده أداء ضلع الرسوم المستحقة عن الترخيص وفقاً لنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فإن الحكم يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ث جلسة ١٩٧١/١/١٨ من ٢٢ من ٦٥)

٢٨ - إقامة بناء بدون ترخيص - وجوب القضاء بأداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالإضافة إلى عقوبة الغرامة.

مضى كانت العقوبة المقررة بها لم تتضمن إلزام المطعون ضده بأداء ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالنسبة إلى جريمة إقامة البناء بدون ترخيص على الرغم من وجوب ذلك طبقاً لما تقتضيه المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني، فإن الحكم وقد اكتفى بمقابلة المطعون ضده بعقوبة الغرامة، يكون قد أخطأ صحيح للقانون بما يتعين منه نقصه جزئياً وتصحيحه بإلزام المطعون ضده بنصف الرسوم المستحقة عن الترخيص بالإضافة إلى عقوبة الغرامة المقررة بها.

(طعن رقم ٥٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/٣/٦ من ٢٣ ص ٣١٦)

٢٩ ارتباط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة إقامة البناء ذاته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطاً لا تقبل التجزئة وجوب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص.

ترتبط جريمة إقامة بناء بغير ترخيص بجريمة البناء ذاته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها ارتباطاً لا يقبل للتجزئة بالمعنى المفهوم من الفقرة الأولى من المادة ٣٢ من قانون العقوبات مما يوجب القضاء بعقوبة الجريمة الأشد وحدها وهي جريمة إقامة البناء بغير ترخيص. وإذا كانت العقوبة المقررة لهذه الجريمة هي الغرامة التي لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ونصف الرسوم المستحقة على الترخيص عملاً بنص المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني فقد كان على المحكمة أن تقضى بتعديل المستأنف وأن تنزل العقوبة في حدود النص المشار إليه طالما أن الدعوى طرحت عليها بناء على الاستئناف المرفوع من النيابة العامة مما يجيز لها تشديد العقوبة التي قضى بها الحكم المستأنف، أما وهي لم تفعل فإن حكمها يكون معيباً بالخطأ في تطبيق القانون.

(طعن رقم ١١٥٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٢/١١/٥ من ٢٣ ص ١١٢٩)

٣٠ - المادة الأولى من القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢ بتنظيم المبانى - نصها عام - ليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص على الأبنية التى تقام على الأرضى المقسمة دون غيرها - تعلق الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة للقانون ٥٢ سنة ١٩٤٠ بتقسيم الأرضى لا يعنى من تبعه إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون ٤٥ سنة ١٩٦٢ .

إذا نصت المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ سنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى على أنه : « لا يجوز أن ينشأ بناء أو إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم » قد جاء نصها عاماً وليس فيه ما يفيد قصر الالتزام بالحصول على الترخيص عن الأبنية التى تقام على الأرضى المقسمة طبقاً لأحكام هذا القانون دون غيرها بل أن الترخيص يصرف - كما نصت على ذلك المادة الثالثة من القانون السالف الذكر - متى ثبت أن مشروع البناء أو الأعمال المطلوب إقامتها مطابقة للشروط والأوضاع المنصوص عليها فى هذا القانون والقرارات المنفذة له ومن ثم فإن تعذر الحصول على ترخيص بالبناء لإقامته على أرض غير مقسمة بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأرضى لا يعنى من تبعه إقامته بغير ترخيص على خلاف أحكام القانون رقم ٤٥ سنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى .

(طعن رقم ٩٤٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٦ / ١١ / ١٩٧٢ ص ٢٣ من ١٢٧٧)

٣١ - اقتصار الحكم فى بيان واقعة الدعوى على ما ثبت بمحضر الضبط من إقامة المتهم بناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء دون بيان حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومردى أدلة الثبوت والأعمال التى ألزم الطاعن بتصحيحها - قصور يوجب النقض والإحالة .

أوجب القانون فى كل حكم بالإدانة أن يشتمل على بيان الواقعة المستوجبة العقوبة ببياناً كافياً لتحقيق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها الأدلة التى استخلصت منها المحكمة ثبوت وقوعها من المتهم ومردى تلك الأدلة حتى يتضح وجه استدلاله بها وسلامة التآخذ وإلا كان قاصراً . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيانه واقعة الدعوى على قوله أنها : تتحصل فيما أثبت فى محضر

الضبط من أن المتهم قام ببناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونية ودون إذن من لجنة أعمال البناء ، دون أن يبين حالة البناء وعناصر المخالفة المستوجبة للعقوبة ومؤدى الأدلة التى استخلص منها ثبوت وقوعها من الطاعن والأعمال التى ألزم الطاعن بتصحيحها ، فأنة يكون قاصر للبيان قصوراً يبطله ويوجب نقضه .

(طعن رقم ٧٠٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١/ ١٩٧٣ م ٢٤ من ٩٠٩)

٣٢ - عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها فى المادة ١٦ / ٢ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني عقوبة نوعية - المادة ٦ من القانون تركت لمجلس المحافظة تحديد الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يجاوز مائة جنيه - الحكم بإلزام المتهم بقية هذا الرسم مضاعفاً حكم بعقوبة مقدرة فى القانون .

لما كانت عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص المنصوص عليها فى المادة ١٦ / ٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني هى عقوبة نوعية مراعى فيها طبيعة الجريمة ، وكانت المادة السادسة من هذا القانون تنص على أن ، يحدد مجلس المحافظة المخصص الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص بشرط ألا يتجاوز مائة جنيه ويصدر فى هذا الشأن قرار من المحافظ المختص ، مما مفاده أن المشرع قد حدد مقدار الرسم المستحق عن منح الترخيص بما لا يتجاوز المائة جنيه وترك لمجلس المحافظة سلطة تقدير الرسم فى حدود هذا المبلغ بما لا مجال بعده للمنازعة فى مقداره ، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلزام الطاعن بقيمة هذا الرسم مضاعفاً يكون قد حكم بعقوبة مقدرة فى القانون .

(طعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ٢٥ / ٣ / ١٩٧٣ م ٢٤ من ٢٩٢)

٣٣ - بناء بدون ترخيص - عقوبة .

نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني فى المادة ١٦ منه على أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر فى شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها فى المادة ١٤ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن

الترخيص في الأحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص بما مؤداه أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها الواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التي دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقصه نقضاً جزئياً وتصحيحه يلغاه ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة .

(طعن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٥ م ٢٦ من ٤٣٨)

٣٤ - جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - قوامها - فعل مادي واحد - تبرئه المتهم من الأخيرة لا يعفى الهكمة من التعرض للأولى - ولو لم ترد بوصف الإتهام . أساس ذلك ؟ جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة انحصارها على المباني التي تقام على سطح الأرض فحسب .

أن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادي المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم في أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التي تتمثل في إقامة البناء هي عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتي تكتاين صورها بتلوع وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذي تم مخالفتان للقانون . ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول العلوي وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي السبعة للبناء لأنه مقصور - بالنسبة إلى المباني - على تلك التي تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضي ولا شأن له بالطابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهي قللمة على ذات الفعل الذي كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يعين على المحكمة قياماً بواجبها في تمحيص الواقعة بكافة كبرفها وأوصافها التي تصفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص

أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة في الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت في تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

(طن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/١/ ١٩٧٦ م ٢٧ م ٨٣)

٣٥ - مجرد إقامة مدعى خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص - مؤتم بالمادتين ١١، ٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦.

لأن إقامة مدعى خاص - في غير الجبانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقاً للمادتين ١١، ٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦، ولو لم يتم الدفن فيه بالفعل. أما كان ذلك، وكان اللين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر ودلن الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين، فأنه يكون إقتهى إلى نتيجة صحيحة في القانون. ولا يضوره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذي أقامه الطاعن وصف الجبنة، في حين أنه - في حقيقة - مدعى خاص أقيم في غير الجبانات العامة، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادره الكفلة.

(طن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/٦/ ١٩٧٦ م ٢٧ م ٦٧١)

٣٦ - بناء بدون ترخيص - قانون أصلح - عقوبات.

لما كانت باقي العقوبات التي دين بها الطاعن مقررة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وهي التهمة التي اسندت إلى الطاعن - وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولأن ألغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم يعدل عن أحكام هذه الجريمة وفرضها عقوبات أشد من تلك التي كان يقررها القانون الملغى، فإن القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ يكون هو القانون الواجب التطبيق لما هو مقرر من أنه يعاقب على الجريمة بمقتضى القانون الذي كان معمولاً به وقت ارتكابها ما دام القانون الجديد لم يعدل من أحكامها ويكون ما قضى به الحكم المطعون فيه من عقوبات عن تلك التهمة صحيحاً في القانون.

(طن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ٧/٢/ ١٩٧٧ م ٢٨ م ٢١٥)

٣٧ - بناء بدون ترخيص - قانون جديد أصلح - مؤدى تطبيقه - حلطة محكمة النقض في تطبيقه من تلقاء نفسها.

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد

صدر ونشر في الجريدة الرسمية في ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به في ذات التاريخ ونص في المادة ٣٥ منه على إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص في مادته الأولى على أنه ، فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر في أي جهة من الجمهورية دخول حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الإستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص ، وبإلغاء القانون ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت جريمة إقامة مبنى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه - قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلاً غير مؤثم ويكون القانون الجديد أصح للمتهم وقد صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بات وهو الواجب التطبيق، ولمحكمة النقض نقض الحكم من تلقاء نفسها عملاً بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٣٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ في شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تفريم الطاعن مبلغ ٣٨٥٠ جنيهاً . -

٣٨ - إقامة بناء بدون ترخيص - إثارة الطاعن أنه مستثنى من الحصول على موافقة اللجنة المختصة - دفاع قانوني ظاهر البطلان .

لما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر في مدوناته أن للطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة - وهو ما لا ينافي فيه الطاعن - وبالتالي كان محظوراً على السلطة القائمة على أعمال التنظيم النظر في ملحه لترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما انتهى إليه الحكم في هذا الخصوص سليماً وينفق وصحيح القانون فإنه بغرض ما أثاره الطاعن من أنه يعتبر حاصلاً على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم لأنه من مهاجرى السريس وقد وافق المحافظ على استثنائه، فذلك لا يعدو أن يكون في واقع الدعوى دفاع قانوني ظاهر البطلان لا يجب الحكم للتفاته على الرد عليه .

(طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٧/٢ من ٢٨ ص ٢١٥)

٣٩ - بناء بدون ترخيص - عدم حصول طالب البناء على موافقة اللجنة المختصة - أثر ذلك .

أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه ، فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه ، يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة إلا بعد حصول طالب الترخيص على موافقة اللجنة .

(ملحق رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧ / ٢ / ٧ من ٢٨ ص ٢١٥)

٤٠ - بناء - إقامة بناء بغير ترخيص - إقامة بناء على أرض غير مقسمة - قوامها فعل ماضى واحد - مودى ذلك .

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانونى الذى تسبغها النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن يحرص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة الجنائية التى رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجر به بالجملة وكل ما تلازم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور - ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منها تقوم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى ، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص . فالواقعة المادية التى تكمل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة

الأوصاف القانونية التي يمكن أن تعطى لها والتي تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، لما كان ذلك. وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف، والتفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المدّعى حتى يتسنى له تقديم دفاعه، فإن هذه المحكمة - محكمة النقض - لا تستطيع هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقض الإحالة.

(طعن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١١/٦/١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٠٦)

٤١ - بناء - الجريمة المستمرة - ما هيها.

أن جريمة البناء بغير ترخيص هي من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط. وإن اقتدرف في أزمة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقيها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/١١/١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٥٨)

٤٢ - جريمة البناء بدون ترخيص - جريمة متتابعة الأفعال - مؤدى ذلك.

من المقرر قانوناً جريمة البناء بغير ترخيص أن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال متعاقبة متوالية إذ هي حينئذ تقوم على نشاط. وإن اقتدرف فى أزمة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقيها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى جعل منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو يتكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(طعن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٣/١٠/١٩٧٨ ص ٢٩ من ٧١٨)

٤٣ - بناء بدون ترخيص - عقوبة - قانون.

لما كانت الجريمة التي دين المطعون ضده بها وبعد تطبيق المادة ٣٢ من قانون العقوبات قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما ينطبق على المواد ١٨، ١٦، ٢، ١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الريسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين الزلم المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بمسداد ضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقتضيه المادة ١٦ من القانون المذكور. ولا يقدح في ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصح للمتهم في مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى في العقاب على هذه التهمة - بنص المادة ٢٢ منه - عقوبة سداد ضعف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة.

(طعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤ / ٦ / ١٩٧٩ م ٣٠ من ٦٢٦)

الفصل الثاني

جريمة البناء المخالف للقانون

٤٤ - القضاء بتصحيح الأعمال المخالفة - علم يان عناصر المخالفة المتوجبة لذلك - قصور.

إذا قضى الحكم بتصحيح الأعمال المخالفة دون أن يبين عناصر المخالفة المستوجبة لذلك فإنه يكون قاصراً واجباً نقضه.

(طعن رقم ١٢٥٧ لسنة ٢٥ ق جلسة ٢١/٢/١٩٥٦ م ٧ من ٢٥٠)

٤٥ - خطأ المحكمة الاستئنافية في قضائها بالغاء الإزالة في جريمة إقامة بناء مخالف للقانون بدون ترخيص - أثر صدور قانون قبل الفصل في الطعن بعدم جواز الحكم بالعقوبات التكميلية.

متى كان خطأ للمحكمة الاستئنافية فيما قضت به من إلغاء عقوبة الإزالة يلتقى في مؤداه مع ما نص عليه القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ من حيث عدم جواز الحكم بالعقوبات التكميلية المبينة فيه مما يبنى عليه استحالة الحكم بالإزالة، فإن محكمة النقض تجتزئ ببيان وجه الخطأ القانوني في الحكم وتقضى برفض الطعن.

(طعن رقم ١٠٤٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٧/١١/١٩٥٦ م ٧ من ١١٩٩)

٤٦ - ثبوت أن الواقعة التي دارت عليها المرافعة أمام محكمة أول درجة هي أن المتهم أقام بناء مخالفاً للقانون بدون ترخيص - تناول الدفاع أمام محكمة ثاني درجة واقعة الدعوى على هذا النحو - القضاء بالغاء الإزالة - خطأ.

متى كان الثابت أن الواقعة التي دارت عليها المحاكمة أمام محكمة أول درجة هي أن المتهم أقام بناء مخالفاً للقانون بدون ترخيص، وقد تناول الدفاع عن المتهم أمام محكمة ثاني درجة واقعة الدعوى على هذا النحو، فإن قضاءها بالغاء الإزالة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للقانون لم ترفع بها الدعوى يكون خاطئاً.

(طعن رقم ١٠٤٦ ق جلسة ٢٧/١١/١٩٥٦ م ٧ من ١١٩٩)

٤٧ - شرط صحة الحكم بالإدانة في تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم طبقاً للقانون
٥٢ لسنة ١٩٤٠.

دل للشارع بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢
لسنة ١٩٤٠ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإدانة في تهمة بناء على أرض معدة
للتقسيم أن يثبت الحكم في حق المتهم أحد أمرين أولهما أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم
دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشرط المنصوص عليها
في القانون وثانيهما عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها فيه.
(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٨ / ٥ / ٦ ص ٩ من ٤٧٨)

٤٨ - مخالفة البناء للمواصفات القانونية وإقامة البناء ذاته بدون ترخيص قرينان ملازمان
لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني

مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون
ترخيص، وإنما هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان في وصفه القانوني. فإذا
كان المستفاد مما أثبتته المحكمة أن الواقعة التي كانت مطروحة أمام المحكمة الاستئنافية
هي بذلتها التي رفعت لمحكمة أول درجة، وقد تناولتها المحكمتان في حكميهما، وكان
من واجب محكمة ثاني درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تدخله
من الكيوف والأوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن حكمها
بإلغاء تصحيح الأعمال للمخالفة استناداً إلى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات
للقانونية لم ترفع الدعوى الجنائية مخطئ في تطبيق القانون.

(طعن رقم ٤٩٤ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩ / ٥ / ٢٦ ص ١٠ من ٥٧٩)

٤٩ - أعمال البناء والتعليق والتدعيم محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم فيما عدا
أعمال الترميم لإزالة الخلل أو أعمال البياض - م ١٣ من ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤.

يتضح من استعراض نص المادتين الأولى والثالثة عشرة من القانون رقم ٦٥٦
لسنة ١٩٥٤ - في شأن تنظيم المباني - أن أعمال البناء والتعليق والتدعيم تستلزم
الحصول على ترخيص لإجرائها، وهي محظورة من وقت اعتماد خط التنظيم في

الأجزاء البارزة عن خط التنظيم - فيما عدا أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض -

(طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٠ م ١١ من ٥٧٤)

(طعن رقم ١٨١٥ لسنة ٢٩ ق بنفس الجلسة)

٥٠ - أعمال الترميم المباح في حكم م ١٣ من ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما تقتضيه الضرورة من إصلاحات لإزالة الخلل - عدم شمولها الإنشاءات الجديدة ولا أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء.

أعمال الترميم في حكم المادة الثالثة عشرة من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ لا تجاوز ما يرد على المبنى من إصلاحات تقتضيها الضرورة لإزالة ما يعطوره منخل وهي لا تعنى القيام بإنشاءات جديدة - كما أنها تختلف من أعمال التدعيم التي يقصد بها تقوية البناء - لأن الشارع أراد بقاء المبنى الواقعة خارج خطوط التنظيم على حالها حتى تزول، فلا يجوز تقويتها أو تعليتها أو إعادة بنائها حتى لا تزيد قيمتها فتضار الخزينة العامة تبعاً لهذه الزيادة - فإذا كان مفاد ما أثبتته مهندس التنظيم في محضره أن ما قام به المتهم لم يكن ترميماً لإزالة خلل يواجهه مبنى بارز عن خط التنظيم وإنما كان هدماً وإعادة بناء مما يدخل في نطاق الأعمال المحظورة طبقاً لنص المادتين الأولى والثالثة عشرة من قانون تنظيم المباني، فإن الحكم إذ قضى باعتباره هذه الأعمال من أعمال الترميم المباح القيام بها يكون مخطئاً في تطبيق القانون على واقعة الدعوى مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بالنسبة لعقوبة الهدم.

(طعن رقم ١٨١٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٠ م ١١ من ٥٧٤)

٥١ - استفادة المتهم بمخالفة أحكام ق ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ الذي حل محل ق ٩٣ لسنة ١٩٤٨ من التوسعة القانونية المقررة ق ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ للمحل ق ٣٢ لسنة ١٩٥٨ عند توافر شروطها.

صدر القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٨ بتعديل المادة الأولى من القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ - في شأن الأبلية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ورقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ - بشأن تنظيم المباني والذي حل محله القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤، ورقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء في الإقليم المصري المعمول به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، والذي يقضى بعدم جواز

الحكم بإزالة أو تصحيح أو هدم الأعمال بالنسبة للأبنية والأعمال التي تمت بالمخالفة لأحكام القوانين سائلة البيان خلال الفترة من تاريخ العمل بكل من تلك القوانين حتى ٢٠ يونيو سنة ١٩٥٦، مما يتعين معه أعمال هذا الحكم في حق المتهم نظراً إلى وقوع الجريمة التي نسب إليه ارتكابها في خلال الفترة المحددة به وذلك باعتباره القانون الأصلح عملاً بالفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات.

(طعن رقم ٤٥٦ لسنة ٢٩ ق جلسة ١/ ١٢ / ١٩٦٠ من ١٠ ص ٩٦٤)

٥٢ - مخالفة البناء للقانون - إقامة البناء بدون ترخيص - واقعة واحدة - أثر ذلك.

لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لا تعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص، وكان من واجب المحكمة أن تخلص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقاً صحيحاً، فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة - وهي العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون التي تضمنتها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهم (المطعون ضدها) لم تنشئ التقسيم الذي أقيم عليه البناء، يكون مخطئاً في تطبيق القانون متعيناً نقضه. ولما كانت المحكمة لم تتعرض لما إذا كان للبناء قد تم وفق الأوضاع المقررة في القانون من عدمه فإنه يتعين مع نقض الحكم الإحالة.

(طعن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٣٢ ق جلسة ١١ / ٢ / ١٩٦٣ من ١٤ ص ١٢٤)

٥٣ - إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص - وجوب القضاء بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة - المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢.

الواضح من نصوص المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقيم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة في المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهي تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة.

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٦٥ من ١٦ ص ٨١٦)

٥٤ - الطريق الخاص : هو كل قضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام - عدم استظهار الحكم كون القضاء المحيط بالمبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص - قصور.

الطريق الخاص كما عرفه المشرع فى المادة الرابعة من قرار وزير الإسكان الرقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ الصادر تنفيذاً للقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ هو كل قضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام . فإذا كان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان القضاء المحيط بالمبنى مملوكاً للمتهم ويتصل بالطريق العام مما يصدق عليه وصف الطريق الخاص كما هو معرف به فى المادة الرابعة من القرار سالف الذكر الأمر الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها بالحكم بالنظر لما تدعاه الطاعنة من خطئه فى توقيع عقوبة التصحيح . فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بالقصور فى البيان يعيبه بما يستوجب نقضه .

(طعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ٨ / ١١ / ١٩٦٥ م ١٦ ص ٨١٦)

٥٥ - الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم مخالف لأحكام القانون أو إقامته بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - شرط صحته ؟

جرى قضاء محكمة النقض على أنه يلزم لصحة الحكم بالإدانة فى جريمة إنشاء تقسيم بالمخالفة لأحكام القانون أو إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها أن يعنى الحكم باستظهار العناصر التى أورثتها المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء وأن يثبت توافرها . ولما كان الحكم المطعون فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى على توريد ما ورد بمحضر ضبط الواقعة من أن المتهم (المطعون ضده) إقام مبانى على أرض تقسيم لا تظل على طريق قائم وقيل صدور مرسوم بتقسيمها والحصول على رخصة من الجهة المختصة ، ثم انتهى من ذلك إلى إلغاء عقوبة الهدم المقضى بها من محكمة أول درجة وتأييد الحكم الإبدائى بالنسبة إلى عقوبتى الغرامة وخصم الرسوم المستحقة على الترخيص المحكوم بهما ضد المتهم وذلك تأسيساً على أنه لم ينسب إلى المتهم أنه أخل بالالتزام من الإلزامات التى تفرضها المادتان ١٢ ، ١٣ من القانون المذكور ، دون أن يستظهر براءة

ما إذا كان هناك تقسيم بالمعنى الذى عداه القانون المشار إليه وصلة المطعون ضده به، مما يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على واقعة الدعوى كما صار إثباتها به والتقرير برأى فى شأن ما أثارته النيابة العامة فى طعنها من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون.

(طعن رقم ١٧٨٢ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٧/١/ ١٩٦٦ م ١٧ من ٦٠)

٥٦- المباني المخالفة للقانون - إزالتها - حالاته.

مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المباني وتنقسم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء وللهدم أنه لا يجوز إصدار قرارات أو أحكام بإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين أرقام ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء و ٦٥ لسنة ١٩٥٤ و ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء والقوانين المعدلة لها وذلك من تاريخ نفاذها حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور. ولم يستثن من حكم الفقرة السابقة سوى حالات ثلاث نصت عليها الفقرة الثانية من المادة سائلة البيان وهى المباني والمنشآت المقامة على أرض مملوكة للدولة والمؤسسات العامة والشركات التابعة لها، والمباني والمنشآت التى أقيمت بارزة عن خطوط التنظيم المعتمدة، والمباني والمنشآت التى تقتضى ضرورات التخطيط والتنظيم العمرانى إزالتها.

(طعن رقم ١٤٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ٢٧/٣/ ١٩٦٧ م ١٨ من ٤٣٩)

٥٧ - جريمة إقامة بناء على غير جانب طريق عام أو خاص معاقب عليها بالغرامة مع تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة.

يبين من نصوص المواد ١٣، ١٦، ٢١ من القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان والمرافق رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلاً عن الغرامة.

(طعن رقم ٥٠٥ لسنة ٤١ ق جلسة ٦/١٢/ ١٩٧١ م ٢٢ من ٧٢٦)

الفصل الثالث

جريمة البناء على أرض غير مقسمة

٥٨ - إقامة بناء على أرض غير مقسمة يستوجب القضاء بالهدم.

إذا كانت التهمة المسندة إلى المتهم أنه أقام بناء على أرض يجوز البناء فيها بغير تقسيم بالمخالفة لأحكام المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فإن هذا مما يستوجب القضاء بالهدم.

(طعن رقم ١١٩٨ لسنة ٣٥ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٥٦ م ٧ ص ٢٦٩)

٥٩ - إقامة بناء قبل مرسوم التقسيم وقبل الحصول على الترخيص - الحكم بالإزالة صحيح - ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠ .

منى كان الحكم قد أثبت على المتهم أنه أجرى بناء غرفتين قبل صدور مرسوم التقسيم وقبل حصوله على الترخيص الذى يفيد قيامه بالأعمال والإلتزامات التى أوجبها القانون - فإنه إذ قضى بإزالة الأعمال المخالفة يكون قد طبق القانون تطبيقاً سليماً .

(طعن رقم ٣٢٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١ / ٥ / ١٩٥٦ م ٧ ص ٧٠٥)

٦٠ - شرط صحة الحكم بالإدانة فى تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم - ق ٥٢ لسنة ١٩٤٠ .

دل الشارع بما نص عليه فى المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإدانة فى تهمة بناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت الحكم فى حق المتهم أحد أمرين أولهما أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون وثانيهما عدم القيام بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها فيه .

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦ / ٥ / ١٩٥٨ م ٩ ص ٤٧٨)

٦١ - نفاذ القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ لصدوره ونشره في الجريدة الرسمية - أعمال ما لا يتوقف من نصومه على شرط بغض النظر عن عدم صدور لائحته التنفيذية.

أن القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ الخاص بتقسيم الأراضي قد صدر ونشر بالجريدة الرسمية وفقاً للأوضاع الدستورية فأصبح بذلك نافذاً ونصوصه ممكن أعمالها بغض النظر عن اللائحة أو القرارات الوزارية التي خولت المادة ٢٥ وزراء الأشغال والداخلية والصحة العمومية والعدل إصدارها، ولا يصح تعطيل أى نص ما دام أن أعمالها يتوقف على شرط.

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦/ ٥ / ١٩٥٨ م ٩ من ٤٧٨)

٦٢ - صدور ق ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بعد الحكم فى تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم - سلطة المحكمة فى القضاء بنقض الحكم فيما قضى به من تأييد الإزالة - م ١٢/٤٢٥ ج.

مضى كانت الجريمة المنسوبة إلى المتهم : إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ، قد وقعت فى ٢٢ يولييه سنة ١٩٥٦ ، فإن خطأ الحكم فيما قضى به من عقوبة الإزالة يصبح غير ذى موضوع بصور القانون رقم ٢٥٩ سنة ١٩٥٦ ، ومن ثم فإن المحكمة - إذ تجزئ ببيان وجه العيب فى الحكم المطعون فيه - لا يسعها إزاء صدور القانون المذكور إلا أن تقضى عملاً بلص المادة ٢/٢٥ من قانون الإجراءات الجنائية بنقض الحكم نقضاً جزئياً فيما قضى به من تأييد الحكم بالإزالة .

(طعن رقم ١١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٦/ ٥ / ١٩٥٨ م ٩ من ٤٧٨)

٦٣ - جواز إقامة بناء على الأراضي المقسمة قبل صدور القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ دون اشتراط صدور مرسوم بالموافقة على التقسيم .

لاحظ المشرع أنه طبقاً للأثر المباشر للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ تصبح التقسيمات السابقة على صدوره بمثابة عن أحكامه فص فى المادة ١/٢٤ منه على جواز تطبيق بعض أحكامه على التقسيمات السابقة على أن يكون ذلك بمرسوم ، ولم يصدر المرسوم المشار إليه فى هذه المادة بتطبيق بعض أحكامه على التقسيمات التى لم تتبع قطع أراضيها أو تبين كلها قبل العمل به ، ومفاد ذلك أن جميع التقسيمات السابقة على القانون سالت الذكر يجوز البناء عليها دون اشتراط صدور مرسوم بالموافقة على التقسيم .

(طعن رقم ٥٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٧/ ٦ / ١٩٥٨ م ٩ من ٦٨٤)

٦٤ - لم يأت القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بصدد القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ الذى قصد حماية المبنى التى أقيمت فعلاً باخالفه لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وغيره من قوانين البناء لقصر تنفيذ الأحكام الجنائية النهائية عن هذه الجرائم خلال الفترة الواردة به على الغرامات والمصاريف والرسوم المقرضى بها - علم تطبيق القانون ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ إذا لم يكن هناك ثمة تنفيذ للأعمال المطلوبة من جانب المقسم بإقامة أية مبان.

أن القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥١ لسنة ١٩٤٠ ورقم ٩٣ لسنة ١٩٤٨ بشأن تنظيم المباني ورقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء وإنما وضع - كما يدل على ذلك عنوانه والمذكورة الإيضاحية ومفاد نصوصه - لمعالجة المباني والأعمال التى تمت فعلاً بالمخالفة لأحكام هذه القوانين ومؤذى هذا أن الجرائم التى تقع بالمخالفة لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وغيرها من القوانين المشار إليها ما زالت قائمة ولم تتأثر بصدد القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ بل هو يؤكد وجودها فلم يكن الغرض من هذه النصوص الاستثنائية الواردة فيه إلا حماية المباني التى أقيمت فعلاً بالمخالفة لأحكام هذه القوانين من طريق قصر تنفيذ الأحكام النهائية الصادرة من المحاكم الجنائية عن هذه الجرائم خلال الفترة المشار إليها على الغرامات والمصاريف والرسوم المقرضى بها - وهى بحسب الترتيب الطبيعى للأمر نأتى فى الخطوة التالية لإتمام تنفيذ الأعمال المخالفة لهذه القوانين، فإذا لم يكن هناك ثمة تنفيذ إطلاقاً من جانب المقسم ولم تحدد على الطبيعة الشوارع والميادين بإقامة مبان عليها، فلا يكون محل التطبيق القانون رقم ٢٥٩ لسنة ١٩٥٦ ويكون للمحكمة أن تعامل المقسم بالمادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠.

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٥٨ ص ٩٧٨)

٦٥ - تعليق الإلتزام بتوصيل النور وغيره من المرافق فى الأراضى المقسمة إلى المرافق العامة على صدور قرار من وزير الأشغال العمومية قاصر على التقسيمات الخاصة بالجهات التى لا توجد بها مرافق عامة دون التقسيمات التى تجرى فى الجهات التى تتوفر بها تلك المرافق.

أن المادة ١٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء إذ

نصت على أن « للسلطة المختصة أن تلزم المقسم أن يزود الأرض المقسمة بمياه الشرب والإنارة وتصريف المياه والمواد القذرة ويصدر بهذا الإلزام قرار من وزارة الأشغال العمومية، وإذا كان التقسيم واقعاً في جهة تتوافر فيها تلك المرافق فيكون تزويدها بطريق توصيلها بالمرافق العامة، » قد أضافت أن الشارع عاليج حاليتين مختلفتين تماماً - الأولى - وهي تلك الخاصة بالجهات التي لا توجد بها مرافق عامة فجعل إنشاءها والإلزام بها في الأرض المقسمة مرهوناً بصدر قرار من وزارة الأشغال، والثانية وهي تلك التقسيمات التي تجرى في الجهات التي تتوافر فيها تلك المرافق ولا يستلزم الأمر فيها أكثر من إيصالها للمجارى العامة، فتزويدها بمياه الشرب وغيرها واجب قانوناً يقع على عاتق المقسم بمجرد إجراء هذه التقسيمات دون حاجة إلى صدور أمر من وزارة الأشغال، هذا ما يفيد النص وما يظهر من روح التشريع والمناقشات التي جرت في لجنة الأشغال بمجلس النواب، وهو المعنى الذي كان مائلاً في ذهن الشارع عند اقتراح اللجنة المذكورة تعديل نص الفقرة الأولى من المادة الثانية من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في المشروع المقدم من الحكومة.

(الطعن رقم ١٢١٠ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٤ / ١١ / ١٩٥٨ م ٩ ص ١٧٨)

٦٦ - شرطاً لتطبيق عقوبة الإزالة كون المتهم هو منشى التقسيم بدون موافقة سابقة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون، أو عدم قيام المقسم أو المشتري أو المستاجر أو المنتفع بالحكم بالإلزامات التي فرضها القانون في م ١٢ و ١٣ منه.

يشترط لصحة الحكم بالإزالة طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : الأول أن تكون هي التي أنشأت التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون، والثاني عدم قيامها بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه، وهي المنطقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم والمشتري والمنتفع بالحكم - فإذا كان الحكم المطعون فيه لم ينسب شيئاً من ذلك إلى المتهمه ببل بنى حكمه بالإزالة على مجرد أنها أقامت البناء على أرض تقسيم قبل تقسيمها، فإنه يكون

قد أخطأ إذ قضى بهذه العقوبة بغير موجب من القانون، مما يتعين معه نقضه نقضاً جزئياً فيما قضى به من عقوبة الإزالة.

(الطن رقم ١٧٠٢ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٩/٦/٩ من ١٠ ص ٦٣٤)

(الطن رقم ٢٢٩١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٥٩/٥/١٢)

٦٧ - البناء على أرض تقسيم قبل صدور مرسوم بالموافقة عليه - سكوت السلطة المختصة على الرد على طلب التقسيم يعتبر بمثابة قبول للطلب - شرط ذلك.

تفسير المادة الثامنة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ على أن مجرد تقديم طلب التقسيم للسلطة المختصة وإنقضاء أكثر من ستة أشهر على تقديمه دون رد على الطالب كاف وحده لإعتماد الطلب مقبولاً، هو تفسير بعيد عن مراد الشارع، ذلك بأن هذه المادة قد نصت صراحة على وجوب أن يقدم طلب التقسيم وفقاً لأحكام المادة السابعة - وهي توجب لإعتماد الطلب حقيقةً بهذا الوصف أن يكون قد استوفى الشروط والأوضاع المقررة في اللائحة التنفيذية، وأن يرفق به المستندات التي يبينها تلك المادة، وذلك حتى يمكن القول بأن سكوت السلطة المختصة عن الرد على طلب التقسيم بعد انقضاء ستة أشهر على تقديمه يعتبر بمثابة قبول منها لهذا الطلب.

(الطن رقم ١١٥١ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٥٩/١٢/٨ من ١٠ ص ٩٩٩)

٦٨ - وجوب اتباع طالب التقسيم في الحصول على إذن بإنشاء التقسيم أو تعديله الإجراءات التي رسمها القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بشأن تقديم الطلب والمستندات المرفقة به.

المستفاد من مجموع نصوص المواد ٢، ٥، ٧، ٨، ١٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - بشأن تقسم الأراضي المعدة للبناء، ومن المذكرة الإيضاحية للقانون أنه يجب على طالب التقسيم لكي يحصل على الإذن الخاص بإنشاء التقسيم، أو تعديله، أو لكي يعتبر طلبه مقبولاً بعد إنقضاء الأجل الذي حدده القانون أن يقدم مشروعه للسلطة المختصة متضمناً بياناً للتقسيم. وبرنامجاً يحدد كيفية تنفيذ المرافق وتقدير تكاليف العمل، وكذلك قائمة الشروط التي يرى المقسم فرضها على المشتري، وأن يرفق بطلبه المستندات التي يبينها المادة السابعة من القانون، وذلك حتى يتسنى للسلطة القائمة على التنظيم أن تجرى ما تراه من تصحيح أو تعديل في الرسوم أو في قائمة

الشروط المقدمة إليها لكي تطابق بينها وبين أحكام القانون واللائحة التنفيذية، فتتحقق بذلك ما يهدف إليه المشرع من كفالة الصحة العامة والنظام.

(الطعن رقم ١١٥١ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/١٢/١٩٥٩ م ١٠ من ١٩٩١)

(الطعن رقم ١١٣٢، ١١٦٢، ١٦٣ لسنة ٢٩ ق جلسة ٨/١٢/١٩٥٩)

٦٩ - تعديل المحكمة الاستئنافية الموصف - شرط جوارزه.

تعديل المحكمة الاستئنافية الموصف - من جريمة إقامة بناء دون ترخيص إلى جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر مرسوم بتقسيمها - ليس فيه إضافة لواقعة جديدة كما أن ليس فيه تغويت لإحدى درجات التقاضي.

(الطعن رقم ٢٤٣٣ لسنة ٣٠ ق جلسة ٦/٣/١٩٦١ م ١٢ من ٣١٥)

٧٠ - جريمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم - العقاب عليها.

نصت الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء على أنه يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة قبل صدور المرسوم المشار إليه في الفقرة الأولى. ونصت المادة العشرين على عقاب من يخالف أحكام هذا القانون بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش، وأوجب في فقرتها الثانية الحكم بإصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها في حالة مخالفة أحكام المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ وقد استقر قضاء محكمة للنقض على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام هذا القانون أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين: الأول - أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها. و (الثاني) عدم قيامه بالأعمال والالتزامات التي يلتزم بها المقسم والمشتري والمستأجر والمتنفع بالحكر، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى ببراءة المطعون ضدهما مع ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون قولاً منه بأنه لم يثبت في حقها أنها هي التي أنشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والالتزامات التي فرضها القانون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يتعين معه نقضه وتصحيحه وتأييد الحكم الاستئنائي المعارض فيه فيما قضى به من عقوبة الغرامة والغاؤه بالنسبة إلى الإزالة.

(الطعن رقم ١٦٢٨ لسنة ٢٤ ق جلسة ٢٠/١١/١٩٦٤ م ١٥ من ٧٧٠)

٧١ - تقسيم الأراضي المعدة للبناء - قانون - مجال تطبيقه .

مجال تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ - بشأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء بحسب ما يشير إليه عنوانه وذات نصوصه قاصر - بالنسبة للمباني - على المباني التي تقام على الأرض - أي حين إقامة الطابق الأول الأرضي - فلا انطباق له على واقعة الدعوى طالما أن مدار المحاكمة فيها قاصر على مبان بعيدة عن الطابق الأرضي وفي دور قال له .

(الطن رقم ١١٨٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٥ / ١٢ / ١٩٦٤ م ١٥ من ٨٢٥)

٧٢ - ما يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم .

جرى قضاء محكمة النقض على أن الشارع دل بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : أولهما - أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليه في القانون . وثانيهما - عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المتعلقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم والمشتري والمسأجر والمنفعة بالحكم . ومفاد ما تقدم أن قعود المشتري عن القيام بالإلزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء ممتنعاً عليه بحيث إذ إقامة حق الحكم بإزالته . ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه حين ذهب إلى ما يخالف هذا الفطر بما قرره من أن المطعون ضده - لكونه مجرد مشتري - لا يلزم بما فرضته المادتان السابقتان فلا يقضى ضده بالإزالة ، يكون قد أخطأ في تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه .

(الطن رقم ١٨٨٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١١ / ١ / ١٩٦٥ م ١٦ من ٥٤)

٧٣ - ما يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم .

يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين : (الأول) أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون أن يحصل على

مرافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط والأوضاع المنصوص عليها في المواد ٢، ٣، ٤، ٦ من القانون المشار إليه. (والثاني) عدم قيامه بالأعمال والإلتزامات المنصوص عليها في المادتان ١٢، ١٣ من ذلك القانون وهي تتعلق بالنسبة إلى أولى المادتين بالأعمال والإلتزامات التي تقع على عاتق المقسم وحده، ومفاد نصها أن الشارع عالج حالتين تماماً - الأولى - وهي تلك الخاصة بالجهات التي لا توجد بها مرافق عامة فجعل إنشاءها والإلتزام بها في الأرض المقسمة مبرهنأً بصور قرار من وزير الشؤون البلدية والقروية - والثانية - وهي تلك التقسيمات التي تجرى في الجهات التي تتوفر فيها تلك المرافق ولا يستلزم الأمر فيها أكثر من إيصالها للمجاري العامة، فتزويدها بمياه الشرب وغيرها واجب قانوناً يقع على عاتق المقسم بمجرد إجراء هذه التقسيمات دون حاجة إلى صدور أمر من وزارة الشؤون البلدية والقروية - في حين أنها تتعلق بالنسبة إلى المادة الثالثة عشرة بالإلتزام المفروض على كل من المقسم والمشتري والمساجر والمنفعة بالحكر بتقديم الشهادة المثبتة للقيام بأعمال الهيئة الخاصة بالتقسيم أو الشطر منه الذي تقع به قطعة الأرض موضوع التصرف أو تقديم الإيصال المثبت لأداء المبالغ التي تخص تلك القطعة فيه قيمة تلك الأعمال. ولما كان يبين من الرجوع إلى المفردات أن البناء في ذاته لم يخالف فيه الارتفاعات والأبعاد أو غير ذلك من المقاسات التي فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢، كما يبين منها ومن الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده ليس هو المنشأ للتقسيم وأن البناء يقع في منطقة لم تزود بعد بالمرافق العامة وأنه لم يرد بمحضر ضبط الواقعة أو بأقوال مهندس التنظيم محكمة أول درجة ما يفيد الإلتزام بتزويد قطعة الأرض المقام عليها بمياه الشرب والإنارة وتصريف المياه والمواد القذرة، فإنه لا موجب للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب حين أنزل هذه العقوبة على المطعون ضده، مما يتعين معه نقض الحكم نقضاً جزئياً فيما قضى به م عقوبة الإزالة وتصحيحه بإلغاء هذه العقوبة.

(الطن رقم ٧٩ لسنة ٣٥ ق جلسة ٧/ ٦/ ١٩٦٥ ص ١٦ من ٥٤٥)

٧٤ - مجال تطبيق القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء: المبنى التي تقام على الأرض - لا شأن له بالطوابق التالية.

إن مجال تطبيق القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم الأراضي المعدة للبناء

مقصور بالنسبة إلى المبنى - على المبنى التى تقام على الأرض - ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى المتصل بالأرض ولا شأن له بالطابق التالية.
(الطعن رقم ١٢٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٢ / ١٢ / ١٩٦٦ م ١٧ م ١٢٣٧)

٧٥ - البناء على أرض غير مقسمة - جريمة - ما يشترط فيها.

إقامة بناء على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تعد جريمة قائمة بذاتها ورد النص عليها فى المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وقررت لها المادة العشرين منه عقوبة الغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش، وهى لا تتطلب لقيامها أن يكون من أقام البناء هو منشئ التقسيم أو أن يفعل أداء الأعمال والإلزامات التى فرضها القانون على المقسم والمشتري والمستأجر والمتنفع بالحكر، لأن اشتراط ذلك مقصور على صحة الحكم بالإزالة إلى جانب العقوبة المعززة أصلاً للجريمة على ما جرى به إصاء هذه المحكمة قبل العمل بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبنى وتقسيم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم ووجيه أعمال البناء والهدم - ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إدقضى ببراءة المطعون صدها على الرغم مما انتهى إليه من ثبوت إقامتها بناء على أرض معدة للتقسيم ولم تقسم طبقاً لأحكام القانون فولا منه بأنه لم يثبت فى حقها أنها هى التى أنشأت التقسيم أو أنها لم تقم بالأعمال والإلزامات التى فرضها القانون، يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون

(الطعن رقم ٥٣٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٦٧ م ١٨ م ٥١٢)

٧٦ - إقامة بناء بغير ترخيص - إقامته على أرض غير مقسمة - مخالفتان تجمعهما واقعة مادية واحدة - أثر ذلك

من واجب محكمة الموضوع أن تحصى الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفاها وأوصافها كما تتبينها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً، وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور - ولما كانت إقامة البناء بغير ترخيص وإقامته على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون تجمعهما واقعة مادية واحدة هى فعل البناء، فإنه كان من المتعين على المحكمة أن تتصدى لجريمة إقامة

البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها - التي تتحملها الواقعة الجنائية المرفوعة عنها الدعوى كما وردت بأمر الإحالة، ولا يغير من ذلك أن يكون الوصف الذي أعطته النيابة العامة للأوراق لم يتضمن تهمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها.
(الطن رقم ٥٢٣ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٠ / ٤ / ١٩٦٧ من ١٨ ص ٥١٢)

٧٧ - البناء على أرض غير مقسمة - جريمة - عقوبة - على من يجب توقيعها.
لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني - إقامة مباني أو تنفيذ أعمال على الأراضي المقسمة قبل الموافقة على التقسيم. ونصت المادة العشرين على معاقبة من يخالف أحكامه - ومنها حكم المادة العاشرة - بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش - وهذه العقوبة يجب توقيعها على من يقيم البناء سواء كان هو منشئ التقسيم أو غيره، أما اشتراط أن يكون المخالف هو منشئ التقسيم فلا يسار إليه إلا عند توقيع عقوبة الإزالة، إلا أن يكون البناء نفسه قد خولفت فيه الإشتراطات التي يطلبها قانون التقسيم في المادتين ١٢، ١٣ منه فيعين الحكم بالإزالة في جميع الأحوال.

(الطن رقم ٥٥٦ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٧ من ١٨ ص ٦٤٥)

٧٨ - مناطق الحظر الذي افترضه الشارع بعدم البناء على أرض غير مقسمة طبقاً للقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ في شأن تقسيم المباني، وكذلك الإلتزام بالحصول على ترخيص بالبناء رهن بإقامته إلا بملكيته بحسب صريح نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني. ولما كان الثابت أن الحكم المطعون فيه قضى ببراءة المطعون ضده من تهمة إنشاء تقسيم وإقامة بناء بدون ترخيص تأسيساً على أنه ليس مالكا للأرض أو البناء دون أن ينفي فعل البناء عنه، فإن الحكم يكون معيباً واجب النقض.

(الطن رقم ٥٥٧ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٥ / ٥ / ١٩٦٧ من ١٨ ص ٦٤٨)

٧٩ - الحظر على إقامة مباني أو تنفيذ أعمال على الأرض المقسمة قبل صدور المرسوم بالتقسيم.

إن إقامة بناء على طريق قائمة لا يؤثر في تهمة إقامة بناء على أرض مقسمة

· قيل صدور الموافقة على قرار التقسيم . ذلك أن الفقرة الثانية من المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء قد نصت على أنه يحظر إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل صدور « المرسوم » المشار إليه فى الفقرة الأولى ، ونصت المادة العشرين منه على عقاب من يخالف أحكام هذا القانون بالغرامة المنصوص عليها فيها .

(الملحق رقم ١٥١١ لسنة ٤١ ق جلسة ١٩٧٢ / ٢ / ٦ من ٢٣ ص ١٢١)

٨٠ - جريمة إقامة مبان على أرض مقسمة قبل الموافقة على التقسيم - المادة ١٠ من القانون ٥٢ سنة ١٩٤٠ المعاقبة على ذلك بغرامة من مائة إلى ألف قرش طبقاً للمادة ٢٠ من القانون - الفقرة الثانية منها تنص على إصلاح الأعمال موضوع مخالفة أو هدمها فى حالة مخالفة المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ بغير أن تنص على إزالة التقسيم ذاته - قضاء الحكم بتفريم المطعون ضده مائة قرش عن تهمة إنشاء تقسيم قبل موافقة التنظيم وبيع أرض مقسمة قبل صدور مرسوم الموافقة على التقسيم طبقاً للمادة ٣٢ عقوبات وإزالة البناء المقام بالمخالفة لأحكام قانونى التقسيم والمباني - صحيح فى القانون - النص على الحكم بإغفال القضاء بإزالة التقسيم فى غير محله .

لم تجز المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ سنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم المباني إقامة مبان أو تنفيذ أعمال على الأراضى المقسمة قبل الموافقة على التقسيم كما نصت المادة ٢٠ من ذلك القانون على معاقبة من يخالف أحكامه ومنها حكم المادة العاشرة بغرامة من مائة قرش إلى ألف قرش وأوجبت فى فقرتها الثانية الحكم بإصلاح الأعمال موضوع المخالفة أو هدمها فى حالة مخالفة أحكام المواد ٢، ٣، ٤، ٦، ١٢، ١٣ وذلك بغير أن تنص على إزالة التقسيم ذاته ، ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتفريم المطعون ضده مائة قرش عن التهمتين المشنعتين (إنشاء تقسيم قبل الحصول على موافقة سابقة من السلطة القائمة على أعمال التنظيم وبيع أرض مقسمة قبل صدور مرسوم الموافقة على التقسيم) بالتطبيق لحكم المادة ٣٢ من قانون العقوبات كما قضى بإزالة البناء الذى أقامته المتهمتان بالمخالفة لأحكام قانونى التقسيم والمباني (٥٣ لسنة ١٩٤٠ ، ٤٥ لسنة ١٩٦٢) فإنه لا يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون فى النتيجة التى خلص إليها ويكون ما تتعاه النيابة الطاعنة من أنه أغفل

القضاء بإزالة التقسيم في غير محله مما يتعين معه رفض الطعن موضوعاً.
(الطعن رقم ١١٦٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١١/١١/١٩٧٢ ص ٢٣ من ١١٤٧)

٨١- تقسيم - بناء - مخالفات - إزالة.

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الشارع قد دل بما نص عليه في المواد ٢، ١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين (أولهما) أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة، وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون (وثانيهما) عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المتعلقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم، والمشتري، والمستأجر، والمنفعة بالحكر. وكان مفاد ما تقدم أن قعود المشتري عن القيام بالإلزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء ممتنعاً عليه بحيث إذا أقامه حق الحكم بإزالته، فإن الحكم المطعون فيه وقد التفتت عن هذا النظر يكون قد أخطأ تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه. لما كان ذلك، وكان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن أن تقول كلمتها في شأن ما نسب إلى المطعون ضده من عدم القيام بالأعمال التي فرضها عليه القانون، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإحالة
(الطعن رقم ١٠٦٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/١٠/١٩٧٥ ص ٢٦ من ٥٩٣)

بناء وهدم

٨٢- دفع الطاعن تهمة هدم البناء بدون ترخيص. بأنه التصر على ترميمه دون هدمه.
دفاع جوهرى. وجوب تحقيقه أو الرد عليه.

مضى كان يبين من مراقبة الدفاع بالجلسة الأخيرة أمام المحكمة الاستئنافية أن دفاع الطاعن كان يقوم على أنه لم يهدم المنزل وأنه قام بترميمه فحسب، وطلب نذب خبير لمعاينته، كان يبين مما أدلى به مهلس التنظيم زمام محكمة أو درجة أن لدى الطاعن ترخيصاً بترميم المنزل. وكانت المحكمة على الرغم من ذلك قد اقتصررت في حكمها على مجرد القول بلبوت للتهمة (هدم منزل داخل المدينة وغير آيل للسقوط بدون تصريح) مما أثبتته مهلس التنظيم دون أن تعرض لهذا الدفاع سواء

بتحقيقه أو إيداء الرأي فيه، وكان هذا الدفاع جوهرياً ومن شأنه - لو صح إن يؤثر في مركز الطاعن من الإتهام، فإن حكمها يكون معيباً بالإخلال بحق الدفاع والقصور في البيان.

(الملن رقم ٣١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٧٥ ص ٢٦ من ١٧٢ مج فئ)

٨٣ - القضاء بهدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة بناء بدون ترخيص. خطأ في القانون. ما لم يكن البناء مخالفاً لأحكام القانون.

نص القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني في المادة ١٦ منه أن كل مخالفة لأحكام هذا القانون أو للقرارات المنفذة له يعاقب عليها بغرامة لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ويجب الحكم فيها فضلاً عن الغرامة بتصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فيما لم يصدر في شأنه قرار من اللجنة المحلية المشار إليها في المادة ١٤ - كما يجب الحكم بضعف الرسوم المستحقة عن الترخيص في الأحوال التي يكون موضوع المخالفة هو القيام بدون ترخيص باموادة أن القانون قد فرض عقوبة الغرامة وسداد ضعف الرسوم المستحقة عن إقامة البناء بدون ترخيص، أما عقوبة التصحيح أو استكمال أو هدم الأعمال المخالفة فقد رصدها لواقعة إقامة البناء على خلاف أحكام القانون لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ قضى بعقوبة هدم الأعمال المخالفة في جريمة إقامة البناء بدون ترخيص التي دان المطعون ضده بها يكون قد أخطأ في تطبيق القانون بما يوجب نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء ما قضى به من عقوبة هدم الأعمال المخالفة.

(الملن رقم ٦٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٧٥ ص ٢٦ من ٤٢٨ مج فئ)

٨٤ - القضاء بالإزالة في تهمة إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم مناه. أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم بدون موافقة السلطة المختصة. أو ألا يكون قد قام بالأعمال والالتزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل.

- الخطأ الذي يحجب المحكمة عن قول كلمتها في الموضوع. وجوب أن يكون مع النقض الإحالة.

جـرى قضاء هذه المحكمة على أن الشارع قد دل بما نص عليه في المواد ٢،

١٠، ١٢، ١٣، ١٤ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٥٢ على أنه يشترط لصحة الحكم بالإزالة في تهمة البناء على أرض معدة للتقسيم أن يثبت في حق المتهم أحد أمرين (أولهما) أن يكون هو الذي أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة، وطبقاً للشروط المنصوص عليها في القانون (وثانيهما) عدم القيام بالأعمال والإلزامات المنصوص عليها في المادتين ١٢، ١٣ منه وهي المتعلقة بالإلزامات والأعمال التي يلزم بها المقسم، والمشتري، والمستأجر، والمنفع بالحكر. وكان مفاد ما تقدم أن قعود المشتري عن القيام بالإلزامات التي فرضتها المادتان ١٢، ١٣ من القانون سالف الذكر يجعل البناء ممتنعاً عليه بحيث إذا أقامه حق الحكم بإزالته، فإن الحكم المطعون فيه وقد التفتت عن هذا النظر يكون قد أخطأ تطبيق القانون خطأ يعيبه ويستوجب نقضه. لما كان ذلك. وكان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن أن تقول كلمتها في شأن ما نسب إلى المطعون ضده من عدم القيام بالأعمال التي فرضها عليه القانون، فإنه يتعين أن يكون مع النقص الإحالة. (الملحق رقم ١٠٦٥ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩ / ١٠ / ١٩٧٥ ص ٢٦ من ٦٩٣ مج ق)

٨٥ - جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها. قوامها. فعل مادي واحد. تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعنى المحكمة من التعرض للأولى. ولو لم ترد بوصف الإتهام. أساس ذلك ؟

جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة. اقتصارها على المباني التي تقام على سطح الأرض فحسب ؟

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهي تفصل في الدعوى لا تنقيد بالواقعة في نطاقها المرسوم في وصف للتهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق.

إن جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن

عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تدباين صورها بتدور وجه المخالفة للقانون ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون. ولما كانت واقعة إقامة بناء الدور الأول الطوى وأن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى المعدة للبناء لأنه مقصور - بالنسبة إلى المبانى - على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تنضى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه.

(الطن رقم ١٥٥٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩/١/ ١٩٧٦ س ٢٧ من ٨٣ مع نفى)

٨٦ - طلب نذوب غير هندسى لمعاينة عقار. للتحقق من صحة ما ذكره محرر الضبط من مخالفته للأوضاع القانونية.

طلب نذوب خبير هندسى لمعاينة عقار. للتحقق من صحة ما ذكره محرر الضبط من مخالفته للأوضاع القانونية.

دفاع جوهرى. يلزم تحقيقه. الرد على هذا الدفاع بما قاله محرر محضر الضبط يعيب الحكم. أساس ذلك. الطلب يعد جحداناً لهذه الأقوال.

(الطن رقم ٣٠٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٤/٦/ ١٩٧٦ س ٢٧ من ٦٢٩ مع نفى)

٨٧ - مجرد إقامة مدفن خاص - فى غير الجبلانات العامة - بغير ترخيص - مؤثم بالمادتين ١١، ٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦.

إن إقامة مدفن خاص - فى غير الجبلانات العامة - بغير ترخيص هو فعل معاقب عليه تطبيقاً للمادتين ١١، ٣ من القانون رقم ٥ لسنة ١٩٦٦، ولو لم يتم النفن

فيه بالفعل. لما كان ذلك، وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه خلص إلى هذا النظر وبن الطاعن عملاً بأحكام هاتين المادتين، فإنه يكون قد إنتهى إلى نتيجة صحيحة فى القانون، ولا يضيره - من بعد - كونه قد أسبغ على البناء الذى أقامه الطاعن وصف الجبانة، فى حين أنه - فى حقيقته - مدفن خاص أقيم فى سير الجبانات العامة، ومن ثم يتعين رفض الطعن ومصادره الكفالة.

(الطعن رقم ٣٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٦ / ٦ / ٢٠ من ٢٧ من ٦٧١ مع فى)

٨٨ - عدم حصول طالب البناء الذى تزيد قيمته فى مجموعها على ألف جنيه. على موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ - قبل صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ - بحول بين السلطة القائمة على أعمال التنظيم وبين النظر فى منحه ترخيص البناء.

أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ فى شأن تنظيم وتوجيه أعمال البناء قد نصت فى فقرتها الأولى على أنه ، فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات والمؤسسات العامة يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على ألف جنيه إلا بعد الحصول على موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وإجراءاتها قرار من وزير الإسكان والمرافق ثم نصت المادة الرابعة من القانون على أنه ، يحظر على السلطة القائمة على أعمال التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها فى مجموعها على ألف جنيه للمبنى الواحد فى السنة الواحدة إلا بعد حصول طلب الترخيص على موافقة اللجنة .،

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧ / ٢ / ٢٨ من ٢١٥ مع فى)

٨٩ - جريمة البناء بدون بدون ترخيص. لم يتاولها القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بالتعديل. وإن خلد عقوبتها. إعتبار القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ أصلح للمتهم فى هذا الخصوص.

لما كانت بقى العقوبات التى دين بها الطاعن مقررة بالقانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عن جريمة إقامة بناء بدون ترخيص - وهى التهمة التى أسندت إلى الطاعن - وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وأن ألغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ إلا أنه لم

يعدل عن أحكام هذه الجريمة وفرض لها عقوبات أشد من تلك التي كان يقررها القانون المنقح، فإن القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ يكون هو القانون الواجب التطبيق لما هو مقرر من أنه يعاقب على الجريمة بمقتضى القانون الذى كان معمولاً به وقت ارتكابها ما دام القانون الجديد لم يعدل من أحكامها ويكون ما قضى به الحكم المطعون فيه من عقوبات عن تلك الالهمة صحيحاً فى القانون.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ ص ٢٨ من ٢١٥ مع فى)

٩٠ - الإدعاء بالجهل بإجراءات الحصول على الترخيص وأن قانون المباني لا يعد من القوانين الجنائية دفاع قانونى ظاهر البطلان.

القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ مكملان لأحكام قانون العقوبات.

الإدعاء بالجهل بإجراءات الحصول على الترخيص وأن قانون المباني لا يعد من القوانين الجنائية دفاع قانونى ظاهر البطلان.

القانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ مكملان لأحكام قانون العقوبات.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ ص ٢٨ من ٢١٥ مع فى)

٩١ - صدور القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بجعل إقامة مبنى لا تزيد قيمته فى مجموعها على خمسة آلاف جيه. قبل الحصول على موافقة اللجنة الخاصة. فعلاً غير مؤثر فى هذا الخصوص.

لما كان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء قد صدر ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٦ وعمل به فى ذلك التاريخ ونص فى المادة ٣٥ منه على إلغاء القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المباني والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء، كما نص فى مادته الأولى على أنه ، فيما عدا المباني التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية وشركات القطاع العام يحظر فى أى جهة من الجمهورية لدخل حدود المدن والقرى أو خارجها، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الإستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص . وبإلغاء القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أصبحت

جريمة إقامة مبنى لا تزيد قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها عن خمسة آلاف جنيه - قبل الحصول على موافقة اللجنة - فعلاً غير مؤتم ويكُون القانون الجديد أصلح للمتهم وقد صدر بعد وقوع الفعل وقبل الفصل فيه بحكم بأت وهو الواجب التطبيق، ولمحكمة النقض نقض للحكم من تلقاء نفسها عملاً بما هو مخول لها بمقتضى المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٧ لسنة ١٩٥٩ فى شأن حالات وإجراءات الطعن أمام محكمة النقض، وتصحيحه بإلغاء الحكم المطعون فيه فيما قضى به من تغريم الطاعن مبلغ ٢٨٥٠ جنيهاً.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ من ٢٨ من ٢١٥ مج فئ)

٩٢ - إقامة بناء بدون ترخيص - إارة الطاعن أنه مستشى من الحصول على موافقة اللجنة المختصة - دفاع قانونى ظاهر البطلان.

لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استظهر فى مدرناته أن الطاعن أن الطاعن لم يحصل على موافقة اللجنة المذكورة وفق الأوضاع السابقة - وهو ما لا يتنازع فيه للطاعن - وبالتالي كان محظوراً على السلطة القائمة على أعمال التنظيم للنظر فى منحه الترخيص المطلوب. لما كان ذلك، وكان ما إنتهى إليه الحكم فى هذا الخصوص سليماً يتفق وصحيح القانون وأنه بفرض ما أثاره الطاعن من أنه يعتبر حاصلاً على موافقة لجنة توجيه أعمال البناء والهدم لأنه من مهاجرى السريس وقد وافق المحافظ على استئنائه. فذلك لا يعدو أن يكون فى واقع الدعوى دفاع قانونى ظاهر البطلان لا يجب للحكم التفاته عن الرد عليه.

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ من ٢٨ من ٢١٥ مج فئ)

٩٣ - الدفاع بسلامة أحد الأبنية الصادر قرار بإزالتها - دفاع جوهرى - على المحكمة تحقيقه بلوغاً لغاية الأمر فيه. أو الرد عليه بأسباب سائفة.

وحيث أن البين من مطالعة محضر جلسة ١١ فبراير سنة ١٩٧٢ أمام محكمة أول درجة أن الطاعن طلب نذب خبير لتحقيق دفاعه بشأن سلامة إحدى الحظائر وعدم استحقاقها الهدم كما كرر ذلك الطلب أمام محكمة ثانى درجة بجلسته ٢٤ من ربريل سنة ١٩٧٤ بعد أن شهدت محررة محضر الضبط أنها عاينت حظيرتين فقط من حظائر الطاعن الثلاثة ووجدتها آيلتين للسقوط ويعين إزالتها وأن اللجنة قررت

إزالة الحظائر الثلاثة إلا أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه دون أن تجيب الطاعن إلى ما طلبه أو ترد على دفاعه، لما كان ذلك وكان دفاع الطاعن يعد - في صورة هذه الدعوى - دفاعاً جوهرياً إذ يترتب عليه - لو صح - تغيير وجه للرأى فيما فقد كان لزاماً على المحكمة أن تحققه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى إلى اطراحه أما وهى لم تفعل مكتفية فى حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لإسبابه الذى قضى بإدانة الطاعن فإنه يكون مشوباً بما يعيبه.

(الطن رقم ١١٦٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ من ٢٨ ص ٢٢٣ مج ٢)

٩٤ - حق المحافظ فى إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ والقرارات المنفذة له.

مجرد صدور توجيهات من المحافظ بالتمكين من إنهاء الأعمال فى مبنى معين - عدم اعتبارها قراراً بالإعفاء من أحكام القانون المذكور.

لما كان يبين من الحكم المطعون فيه أن المطعون ضده قدم حافظة انطوت على مستندات من بينها كتاب موجه إليه من مدير منطقة حى غرب القاهرة وخطره فيه بورود خطاب موشر عليه من السيد وكيل الوزراء للشئون الهندسية يفيد توجيهات المحافظ بالتصريح له بتمكينه من تشطيب العمارة موضوع الدعوى وبأنه أرسلت إشارة إلى قسم قصر النيل بتمكينه من ذلك تنفيذاً لتعليمات المحافظ. لما كان ذلك، وكان الحكم قد أسس فضاه بالبرائة على ما استخلصه من هذا الكتاب يصدر قرار من محافظ القاهرة بإعفاء المطعون ضده من أحكام القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ عملاً بالتفويض الصادر له بمقتضى قرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ والنذى خوله فيه حقه المنصوص عليه فى المادة الثامنة عشر من ذلك القانون فى إصدار قرار بإعفاء أبنية بذاتها من تطبيق أحكام القانون والقرارات المنفذة له وباعتبار أن هذا القرار وإن كان لاحقاً على تاريخ الواقعة إلا أنه رفع الحائمين عن الأفعال المسندة للمطعون ضده مما يعد أصلح له وفقاً للفقرة الثانية من المادة الخامسة من قانون العقوبات. وما من ما انتهى إليه الحكم فى هذا غير سديد. ذلك أن عبارات الكتاب سالف البيان لا تؤدى إلى ما خلص إليه من صدور قرار محافظ القاهرة بإعفاء البناء محل الدعوى من الإشتراطات المنصوص عليها فى القانون، وكل ما تضمنه هو صدور

توجيهات وتعليمات من المحافظ بالتمكين من إنهاء الأعمال به. لما كان ذلك، وكانت المادة الثامنة عشر من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ بشأن تنظيم المباني وقرار وزير الإسكان رقم ٤٩٦ لسنة ١٩٧٣ قد نصا على أن يصدر القرار بالإعفاء بناء على اقتراح المجلس التنفيذي أو المحلى المختص وفقاً لما يقرره المجلس في كل حالة على حده من قيود وضمانات وأوضاع وشروط يرى وجوب توافرها، وكان كتاب محافظة القاهرة قد خلا مما يبنى عن صدور القرار بعدم استكمال تلك الإجراءات ومن ثم فهو لا يعد بحال قرار تشريعى واجب للتطبيق حتى يمكن القول بأنه أصلح للمطعون ضده. متى كان ذلك فإن الحكم إذ قضى بغير ذلك يكون قد شابته فساد فى الاستدلال أدى به إلى خطأ فى تطبيق القانون مما يعيبه ويستوجب نقضه، وإذا كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن نظر موضوع الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة.

(الطن رقم ١١٨٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ٦/٣/ ١٩٧٧ س ٢٨ من ٢٣٠ مج فنى)

٩٥ - صدور قرار بالهلم. علم التظلم منه وفق ما رسمه القانون. صيرورته نهائياً. عدم جواز المجادلة فيه.

(الطن رقم ١٥٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٦/٥/ ١٩٧٧ س ٢٨ من ٦٢٢ مج فنى)

٩٦ - جريمة إقامة المبنى بغير ترخيص وجريمة إقامته على أرض غير مقسمة. قوامهما فعل مادى واحد هو إقامة البناء. تقديم المتهم للمحاكمة عن الثانية. قعود الحكم عن تحقيق مبلغ توافر الأولى فى حقه. خطأ فى تطبيق القانون.

من المقرر أن محكمة الموضوع لا تتقيد بالوصف القانونى الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم ومن واجبها أن يمحس الواقعة المطروحة عليها بجميع كبريها وأوصافها القانونية وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تتقيد بالواقعة فى نطاقها الضيق المرسوم فى وصف التهمة المحالة عليها بل أنها مطالبة بالنظر فى الواقعة للجنائية التى رفعت بها للدعوى على حقيقتها كما تبينتها من الأوراق ومن التحقيق الذى تجريه بالجلسة وكل ما تلتزم به فى هذا النطاق هو ألا تعاقب المتهم عن واقعة غير التى وردت بأمر الإحالة أو طلب التكليف بالحضور. ولما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة

البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقرم على عناصر وأركان قانونية تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى، غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم على أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بغير ترخيص. فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، لما كان ذلك. وكان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم المستأنف، والتفت عن الوصف الآخر للواقعة المطروحة وهو إقامة البناء بغير ترخيص ولم يقل كلمته فيه فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون مما يتعين معه نقضه. ولما كانت المحكمة لم توجه الوصف الآخر إلى المتهم حتى يتسنى له تقديم دفاعه، فإن هذه المحكمة - محكمة للنقض - لا تستطيع هذا الخطأ مما يتعين معه أن يكون مع النقص الإحالة.

(الطن رقم ٦٣٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١١/ ١١/ ١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٠٦ مج فئ)

٩٧ - جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متوالية متعاقبة.

أن جريمة البناء بدون ترخيص من الجرائم المتتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط. وأن إقتراف فى أزمنة متوالية إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيه مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم فى أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم.

(الطن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/ ١١/ ١٩٧٧ ص ٢٨ من ٩٥٨ مج فئ)

(الطن رقم ٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٣/ ١٠/ ١٩٧٨ ص ٢٩ من ٧١٨ مج فئ)

٩٨ - بناء قانون أصلح. حكم - تسييه معيب.

لما كان الحكم الابتدائى المؤيد بالحكم المطعون فيه قد دان الملاح عن جريمة إتمام تنفيذ تلك الأعمال التى تزيد قيمتها عن ألف جنيه دون الحصول على موافقة

لجنة توجيه أعمال البناء وعاقبة عنها بتخريمه ١٧٨٠ ج وهو ما كان يطبق على المادتين ٥، ١ من القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤، وكان هذا القانون قد ألغى بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ الذى صدر بعد الحكم المطعون فيه وقد نصت المادتان الأولى والثانية منه على تأثيم أعمال البناء أو التعديل أو الترميم التى تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد وفى السنة الواحدة إذ ما أجريت دون موافقة اللجنة المشار إليها فى القانون، فإن واقعة إقامة بناء أو تعديله أو ترميمه تزيد تكاليفه على ألف جنيه أصبحت غير مؤثرة ما دامت للتكاليف لا تزيد على خمسة آلاف جنيه وهو الحد المقرر فى القانون الجديد سالف الذكر الذى يعد بهذه المثابة أصحح للطاعن.

(العلن رقم ٦٧١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٤/١١/١٩٧٧ من ٢٨ من ٩٥٨ مج فئ)

(العلن رقم ١٤٣٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥/١٢/١٩٧٨ من ٢٩ من ٩٧٠ مج فئ)

٩٩ - متى يصبح الحكم بالإزالة على موجب حكم القانونين ٥٢ لسنة ١٩٤٠، ٤٥ لسنة ١٩٦٢.

لما كان يبين من الحكم النيابى الاستئنافى أنه حصل واقعة للدعوى بقوله ، ومن حيث أن الواقعة تخلص فيما تضمنه محضر الإدارة الهندسية المرفق من إقامة المتهم بناء بالمخالفة لأحكام القانون ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وحيث أن محكمة الدرجة الأولى استلذت فى تبرة المتهم من التهمة الثانية إلى أنها غير ثابتة وجاء المحضر خلوا منها، وحيث أنه بالنسبة للتهمة الثانية فهى ثابتة من ذات محضر الإدارة الهندسية إذ أن قيام المتهم بإقامة البناء على أرض غير مقسمة يعنى بالضرورة أن المبانى كانت بغير ترخيص، ومن ثم فهى ثابتة فضلاً عن ثبوت التهمة الأولى من ذات المحضر. وحيث أن التهمتين قد انتظمهما نشاط إجرامى واحد فمن ثم يتعين القضاء فيهما بعقوبة الجريمة الأشد وهى عقوبة التهمة الثانية، ومن ثم تنتهى المحكمة إلى إلغاء الحكم المستأنف والقضاء بالعقوبة الواردة بالمنطوق، لما كان ذلك، وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى، فى الأحوال التى يكون فيها موضوع المخالفة هو القيام بالأعمال بدون ترخيص للترامة التى لا تقل عن خمسة جنيهات ولا تزيد على عشرين جنيهاً ونصف الرسوم المستحقة عن الترخيص، وكان يشترط بالتطبيق لأحكام المادة ٢٠ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ فى شأن تقسيم الأراضى لصحة الحكم بالإزالة فى تهمة

إقامة بناء على أرض معدة للتقسيم طبقاً لأحكام ذلك القانون أن يثبت في حقه المتهم أحد أمرين (الأول) أن يكون هو الذى أنشأ التقسيم دون الحصول على موافقة سابقة من السلطة المختصة وطبقاً للشروط المنصوص عليها فى القانون . (الثانى) عدم القيام بالأعمال والالتزامات المنصوص عليها فى المادتين ١٢ ، ١٣ من القانون سالف الذكر . لما كان ما تقدم ، وكان يبين من الرجوع إلى المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقاً لوجه الطعن أن البناء فى ذاته لم يخالف فيه الإرتفاعات والأبعاد وغير ذلك من المقاسات التى فرضها القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ كما لم يثبت فى حق المطعون ضده أنه العدس للتقسيم وأنه أخذ بالتزام من الإلتزامات التى تفرضها المادتان ١٢ ، ١٣ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ ومن ثم فإنه لا موجب للحكم بعقوبة الإزالة ويكون الحكم المطعون فيه قد أخطأ فى تطبيق القانون حين أنزل هذه العقوبة على المطعون ضده ، فيتعين نقضه نقضاً جزئياً وتصحيحه بإلغاء عقوبة الإزالة .
(الطعن رقم ١٠٣١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٢ / ٣ / ١٩٧٨ س ٢٩ من ٢٤٥ مج فئ)

تسبب الأحكام فى البناء والهدم

١٠٠ - بناء حكم نسيبه نسيب معيب .

لما كان الحكم المطعون فيه سواء فيما اعتلقه من أسباب الحكم الابتدائى أو ما أضاف إليه من أسباب أخرى - قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشتمل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بإدانة الطاعن بما يفصح عن ماهية أعمال البناء المخالفة وكيفية إجرائها لتقدير قيمتها وهل ظلت خاضعة لأحكام القانونين رقمى ٤٥ لسنة ١٩٦٢ و ٥٥ لسنة ١٩٦٤ أم أنها خرجت من الحالات التى ظلت مؤثمة طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ سالف الذكر ، وكان الأصل أنه يجب لسلامة الحكم أن يبين واقعة الدعوى والأدلة التى استند إليها وبيان مؤداها بياناً كافياً ينصح منه مدى تأييده للواقعة كما اقتضت بها المحكمة ، فإن الحكم المطعون فيه إذ لم يورد الواقعة وأدلة اللبوت التى يقوم عليها قضاؤه ومزوى كل منها فى بيان كاف يكتف عن مدى تأييده واقعة الدعوى - فإنه يكون مشروباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون وهو ما يتسع له وجه الطعن .

(الطعن رقم ١٤٣ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٥ / ١٢ / ١٩٧٨ س ٢٩ من ٩٧٠ مج فئ)

١٠١ - التفات المحكمة عن تحقيق دفاع الطاعن من أن أعمال إقامة البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل . قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى الأولى . قصور.

لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن عن تهمة تشطيب المباني على أساس أنها عمل مغاير لعملية إقامة المباني ناتجاً والتي سبق أن حكم على الطاعن من أجلها، وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال البناء وتشطيبه كانت نتيجة قصد جنائي واحد ونشاط إجرامي متصل من قبل صدور الحكم نهائياً في الدعوى رقم ، فإنه يكون مشوباً بالقصور متعبداً نقضه .

١٠٢ - رفض سكان العقار تسلم قرار إزالته وإخلاله لصق صورة هذا القرار على باب العقار تسلك المتهم بأن علم إخلاء الجني عليهم للعقار المذكور هو الذي أدى إلى قتل بعضهم أو إصابته دفاع جوهرى .

رفض سكان العقار تسلم قرار إزالته وإخلاله : لصق صورة هذا القرار هو الذي أدى إلى قتل بعضهم أو إصابته . دفاع جوهرى . التفات الحكم عنه . قصور .
(الطعن رقم ٢٥٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٤ / ٥ / ١٩٧٩ م ٣٠ م ٦٠٧ مع فى)

١٠٣ - بناء بدون ترخيص - عقوبة - قانون .

لما كانت الجريمة التي دين المطعون ضده بها وتطبيق المادة ٢٢ من قانون العقوبات قد انحصرت في إقامة البناء قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما يطبق على المولد ١، ٢، ١٦، ١٨ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ في شأن تنظيم المباني ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير الإسكان والمرافق رقم ٦٩ لسنة ١٩٦٢ فإنه يتعين الزم المطعون ضده بالإضافة إلى الغرامة والتصحيح بسداد ضئف الرسوم المستحقة عن الترخيص عملاً بما تقتضيه المادة ١٦ من القانون المذكور . ولا يقدح في ذلك إلغاء هذا القانون بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لأن القانون الأخير لا يعتبر قانوناً أصح للمتهم في مثل واقعة الدعوى فضلاً عنه أنه استبقى في العقاب على هذه الالهمة - بنص المادة ٢٢ منه - عقوبة سداد ضئف رسوم الترخيص باعتبارها عقوبة نوعية راعى فيها طبيعة الجريمة .

(الطعن رقم ٢٠٤ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤ / ٦ / ١٩٧٩ م ٣٠ م ٦٢٦ مع فى)

١٠٤ - حكم تسييه. تسييب معيب.

الدفع بعدم انطباق القانون رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ لأن الطريق العام المقام عليه البناء يدخل في حدود قرية لها مجلس قروي. دفع جوهرى. التفات الحكم عنه. قصور وإخلال بحق الدفاع. زساس ذلك : المادة ٢ من القانون المذكور. (الطن رقم ١٦٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ٩/ ١٢/ ١٩٧٩ من ٣٠ من ١٩٦٦)

١٠٥ - إنشاء. أو تعديل. أو ترميم المبنى التى لا تتجاوز قيمتها خمسة آلاف جنيه. دون موافقة اللجنة المختصة. غير مؤتم. طبقاً للمادة ٣/١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حدد ذلك ومقتضاه ؟

طلب نذب خير لتقدير قيمة المبنى وإلثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين واستغرقت حوالى ثلاث سنوات دفاع جوهرى. أثر ذلك ؟

لما كان مؤدى أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المطبق على واقعة الدعوى أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المبنى التى لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة قد أصبحت فى ظله أفعالاً غير مؤتمة، وأن هذا الحكم يسرى عند تعدد الأعمال فى المبنى الواحد متى كانت القيمة الكلية لهذه الأعمال لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة طبقاً للفقرة الثالثة من المادة الأولى من القانون المذكور وإذ كان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعنين يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام وكيفية إجرائها من واقع الأدلة المطروحة فى الدعوى. وكان اللبين من الإطلاع على محضر جلسة المحاكمة الإستئنافية بتاريخ ١٠/ ١٢/ ١٩٧٨ أن المدافع عن الطاعنين طلب نذب خير لتقدير قيمة المبنى وإلثبات أن عملية البناء تمت على مرحلتين وقد استغرقت حوالى ثلاث سنوات، وكان اللابث أن الحكم المطعون فيه دلى الطاعنين عن إقامتهما لبناء تزيد قيمته عن خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة. ولم يعرض لهذا الدفاع إيراداً له ورداً عليه رغم جوهريته وجديته لإتصاله بواقعة الدعوى وتعلقه بموضوعها وبحقيق الدليل فيها مما من شأنه لو ثبت أن يتغير وجه الرأى فيها ذلك بأن لوصح أن قيمة المبنى نقل عن خمسة آلاف جنيه أو أن القيمة الكلية للأعمال لم تتجاوز الخمسة آلاف جنيه فى السنة الواحدة فإن أحكام القانون المطبق لا تسرى على الواقعة

وإذا التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع ولم يقسطه حقه ولم يعن بتمحيصه بلوغاً إلى غاية الأمر فيه فإنه يكون فوق مازان عليه من القصور قد جاء مشرباً بالإخلال بحق اطاعين في الدفاع بما يستوجب نقضه والإحالة.

(الطن رقم ١٧٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/٦/٧)

١٠٦ - القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قانون أصلح.

صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يجعل إقامة بناء لا تزيد قيمته في مجموعها على خمسة آلاف جنية قبل الحصول على موافقة للجنة الخاصة فعلاً غير مؤتم في غير الخصوص اعتباراً أصلح للمتهم.

(الطن رقم ٢٥٣٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢)

١٠٧ - القانون ١٣٥ لسنة ١٩٨١ أصلح للمتهم.

أمثال لتسيب معيب.

وكان القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ يعد قانوناً أصلح للمتهم فيما لو لم يكن المطعون فيه قد خالف اشتراطات البناء وفقاً لأحكام توجيه وتنظيم المبانى، وكان الحكم الابتدائي - المأخوذ بأسبابه والمعدل بالحكم المطعون فيه - قد خلا من بيان واقعة الدعوى ومشغل المحضر الهندسى الذى عول عليه فى قضائه بإدانة المطعون ضده بما يفصح عما إذا كان البناء الذى أقامه بغير ترخيص قد ألزم باشتراطات البناء طبقاً لأحكام قانون تنظيم المبانى أم أنه قد خالف هذه الإشتراطات على النحو الذى أوردت النيابة العامة الطاعة فى مذكرة أسباب الطعن، وإنما اقتصر الحكم فى بيان واقعة الدعوى على القول بأن التهمتين المنسوبتين إلى المتهمين ثابتتين فى حقه ثبوتاً كافياً مما أثبتته محرر ضبط الواقعة الأمر الذى يعيب الحكم بالقصور ويعجز هذه المحكمة عن مراقبة تطبيق القانون على الواقعة كما صدر إثباتها به والقرير برأى فى شأن ما أثارته النيابة العامة فى طعنها من دعوى الخطأ فى تطبيق القانون، وعن أن تقول كلمتها فى مدى انطباق أحكام القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ سالف البيان على واقعة الدعوى. لما كان ما تقدم، وكان هذا القصور - الذى يتسع له وجه الطعن - له الصدارة على أوجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون - فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإحالة.

(الطن رقم ١٧٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٨)

١٠٨ - ضرورة الحصول على موافقة وزير الإسكان والتعمير على قرار اللجنة المختصة بالإعفاءات على إقامة لجعلية في البناء.

لما كان ذلك، وكانت المادة الأولى من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تنص على أنه، فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أية جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أي مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميم مبنى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التي تقدم إليها، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص ...، وتنص الفقرة الثانية في المادة ٢٩ منه على أنه، ويجوز تعديلاً لمصلحة عامة أو لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق أحكام الباب الثاني وفي جميع الأحوال يكون النظر في الإعفاء بناء على اقتراح المجلس المحلي، كما تنص المادة ٣٠ من ذلك القانون على أن، تختص بنظر طلبات الإعفاء وفقاً لأحكام المادة السابقة ووضع الشروط البديلة التي تحقق المصالح العام في حالة الموافقة على طلب الإعفاء ... وتعرض قرارات اللجنة على وزير الإسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب. وفي حالة التصديق على قرار اللجنة على الإعفاء يصدر الوزير قرار بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة، فإن الحكم الملغى منه بتعليق سبعة طوابق بارتفاع يزيد على خمسة وثلاثين متراً لا يكون مخالفاً للقانون بعد حصوله على مجرد موافقة لجنة الإعفاءات على ذلك يكون قد أخطأ صحيح القانون بما يوجب نقضه. ولما كان الحكم الملغى فيه فيما اتساق إليه من خطأ في تطبيق القانون قد حجب نفسه عن تمحيص موضوع الدعوى، فإنه يتعين أن يكون مع النقض الإعادة.

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/٦/ ١٩٨٢).

(الطعن رقم ١٨١٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٢/٦/ ١٩٨٢)

جلسة ٨ من ديسمبر سنة ١٩٩١

برئاسة السيد المستشار/ عوض جلاو نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/

محمود البنا وحسن عيشش نائبى رئيس المحكمة وحسام عبد الرحيم وسمير أنيس.

١٧٩

الطعن رقم ١٥٥٢٢ لسنة ٥٩ القضائية

(١) قانون «تفسيره» بناء عقوبة «تطبيقها».

لمن خالف أحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له. التقدم بطلب للوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونيو ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده لحين معاملة الأعمال موضوع المخالفة. العقوبة المقررة للمخالفة تلك. الغرامة. إعفاء الأعمال التى لا تزيد قيمتها عن عشرة آلاف جنيه من الغرامة. المادة الداللة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦. طبيعة للنص وعلا ٢

(٢) بناء. قانون «تفسيره» عقوبة «غرامة».

الإعفاء من الغرامة المنصوص عليها فى الفقرة الرابعة من المادة الداللة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣. رهن بتقديم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل العمل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فضلاً عن كون الأعمال للمخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه.

القصود من إصدار القانونين ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦. هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الوحدات المختصة.

(٣) دعوى جنائية «انقضاءها» صلح. حكم «تسببه. تسبب معيب». نقض «حالات الطعن. مخالفة القانون» بناء.

قضاء الحكم بانقضاء الدعوى الجنائية بالصلح لمجرد الصالح مع الجهة الإدارية دون استظهار مدى توافر باقى شروط التمتع بالإعفاء. قصور. القصور له الصادرة على وجه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون.

١ - لما كانت المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن تنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمى ٥٤ لسنة ٨٤، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على أن ، يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ١/٦ / ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه الدالى وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ ، وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهت العمل به فى ١/٦ / ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية خلالها وقصد به معالجة ما كشف عنه الواقع الطمى من كثرة المخالفات لقوانين البناء ، والآثار التى نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ للمعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنته من عقوبات مغلظة ، ولذى ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ذلك بفتح صفة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة طالبا وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من إجراءات .

٢ - إن شرط الإستفادة بالأحكام التى تضمنتها ذلك النص هو أن يتقدم المخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة فى خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقف قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف فله أن يتقدم به - إن توافرت باقى الشروط - للإستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهى إليه تقريره ، كما إذا قدر قيام سبب من زسباب البراءة فى حقه أو إنقضاء الدعوى الجنائية قبله ، وفى هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان ، ويشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة

الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالإضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة جنيه، إذ أن تلك الفقرة نصت على الإعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتي يشترط للإستفادة من أحكامها توافر للشروط المذكورة على السياق المتقدم، ولا يدل مما تقدم جمعية أن المادة للثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التي استبدل بنص الفقرة الأولى منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن القصد من إصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها.

٣- لما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيساً على اتصاله مع الجهة الإدارية دون أن يستظهر مدى توافر باقي شروط للتمتع بالإعفاء، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذي له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون.

الوقائع

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه :

١ - أقام بناء بدون ترخيص.

٢ - أقام بناء غير مطابق للمواصفات الفنية - وطلبت عقابه بالمواد (١، ٤، ٤١، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ومحكمة البلدية بالقاهرة قضت حضورياً عملاً بمواد الإتهام بتفريم المتهم ١٢٦٠٠ جنيه والتصحيح والإيقاف للغرامة فقط استأنفت النيابة العامة ومحكمة جنوب القاهرة الإبدائية - بهيئة استئنافية - قضت حضورياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح.

فطلعت النيابة العامة في هذا الحكم بطريق النقض ... إلخ.

المحكمة

من حيث إن النيابة العامة تكفي على الحكم المطعون فيه أنه إذ قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح عن جرمتي البناء بدون ترخيص ومخالفته للأصول الفنية

قد أخطأ في تطبيق القانون ذلك بأنه أسس قضاءه على تصالح المطعون ضده مع الجهة الإدارية في حين أن قيمة الأعمال المخالفة تزيد على عشرة آلاف جنيه مما كان يتعين معه بتوقيع عقوبة الغرامة التمسبية عملاً بالمادتين الثالثة والرابعة من القانون ٣٠ لسنة ٨٣ وهو مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

ومن حيث إن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن تنظيم أعمال البناء المعدلة بالقانونين رقمي ٥٤ لسنة ٨٤، ٩٩ لسنة ٨٦ تنص على أن يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهي في ٧ / ٦ / ١٩٨٧ لوقف الإجراءات التي اتخذت أو تتخذ ضده وفي هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة ... وتكون العقوبة في جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالي ... وتعفى جميع الأعمال المخالفة التي لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة في هذه المادة وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم تكن قد صدر فيها حكم نهائي، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمادة المشار إليها في الفقرتين الأولى والثانية ... إلخ وهو نص مستحدث يتناول أحكاماً وقتية وقد انتهى العمل به في ٧ / ٦ / ١٩٨٧ وهو تاريخ انتهاء المهلة المحددة لتقديم الطلبات إلى الوحدات المحلية المختصة خلالها وقصد به معالجة كشف عند الوقائع العملى من كثرة المخالفات لقوانين البناء، والآثار التي نجمت عن تطبيق أحكام القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ المعدل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بما تضمنه من عقوبات مظنة، والذي ألغى بموجب المادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ذلك بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من ارتكب مخالفة قبل العمل بالقانون المذكور أن يتقدم إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو تتخذ ضده من إجراءات، وقد أفصح عنه ذلك تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب بشأن النص سالف البيان إذ جاء به ما نصه استحدثت اللجنة هذه المادة تحقيقاً للمصلحة العامة وما استهدفته الإقتراحات بمشروعات قوانين المقدمة من بعض

السادة الأعضاء ذلك أن الواقع العملي كشف عن أنه في ظل العمل بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ كان يتضمن عقوبات شجعت المخالفين لقوانين البناء على اللجوء الذي سلفت الإشارة إليه وبالنظر لقصور الإمكانيات المتاحة لدى الجهات الإدارية المختصة للكشف عن المخالفات وتعقب المخالفين أدى ذلك كله إلى تفشي ظاهرة البناء بغير ترخيص أو البناء بالمخالفة للقانون وتراكمت هذه المخالفة بصورة أصبح من العسير حصرها وظل شاغلها ملاكاً كانوا أو مستأجرين قلقين على مدى سلامة المباني التي يشغلونها وحين شدد العقاب بالقانون رقم ٢ لسنة ٨٢ على جميع المخالفات مهما كانت قيمتها أو نوعها ظهر أن العقوبة لا تتناسب في كثير من الحالات مع قيمة الأعمال المخالفة وصدرت بعض الأحكام بتوقيع غرامة عشرة آلاف جنيه عن أعمال لا تزيد قيمتها عن مائة جنيه لهذه الاعتبارات رأى معالجة هذا الوضع بفتح صفحة جديدة تعطى لكل من يرتكب مخالفة قبل العمل بالقانون حتى التقدم بنفسه إلى الجهة الإدارية المختصة طالباً وقف ما اتخذ أو ما يتخذ منه من إجراءات، ويبين من ذلك أن شرط الاستفادة بالأحكام التي تضمنها ذلك النص هو أن يتقدم للمخالف بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة المبينة به عن مخالفة وقعت قبل القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، إذ جعل الشارع تقديم الطلب إلى الوحدة المحلية جوازياً للمخالف، فله أن يتقدم به - إن توافرت باقي الشروط - للاستفادة من أحكام نص المادة المذكورة وله ألا يتقدم به حسبما يرى فيه مصلحته وينتهي إليه تقريره، كما إذا قدر قيام سبب من أسباب البراءة في حقه أو إقضاء الدعوى الجنائية قبله، وفي هذه الحالة يعامل بمقتضى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولا يستفيد من أحكام المادة الثالثة آنفة البيان، ويشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة عملاً بالفقرة الرابعة من تلك المادة توافر الشروط ذاتها بالإضافة إلى كون قيمة الأعمال المخالفة لا تزيد على عشرة آلاف جنيه، إذ أن تلك الفقرة نصت على الإعفاء من الغرامة المبينة بالمادة ذاتها والتي يشترط للاستفادة من أحكامها توافر الشروط المذكورة على السبيل المتقدم، ولا ينال مما تقدم جميعه أن المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ استبدل بها نص المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ التي استبدل بنص للفقرة الأولى

منها نص المادة الأولى من القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ذلك أن القصد من إصدار القانونين الأخيرين هو مجرد مد المهلة المحددة لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها، وهو ما أكدته تقريراً للجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق مشروعى هذين القانونين، إذ ورد بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن الإقترحين المقدمين بشأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ما نصه وفى ضوء المناقشات التى أثبتت تبين للجنة أن هذين الإقترحين بمشروعى القانونين يستهدفان - مد مدة السنة أشهر عليها فى المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمحدد لتقديم طلبات المخالفين إلى الجهة الإدارية المختصة خلالها إلى ستة أشهر أخرى، وتقدير الظروف الملاك وأصحاب النوايا الحسنة الذين تخلفوا عن تقديم طلباتهم فى الموعد المقرر إلى الجهة الإدارية المختصة ومراعاة ظروف هؤلاء الملاك الذين عجز معظمهم عن تدبير قيمة الغرامة المقررة على المخالفات التى ارتكبوها وتشجيعاً لهؤلاء المواطنين المخالفين عن الامتثال لأحكام هذا القانون فقد رأت اللجنة الموافقة على ما ورد بالإقترحين لمشروعى القانونين بمد المهلة من ستة أشهر إلى سنة اعتباراً من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠/ ١٩٨٣. وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ متضمناً مد المهلة حتى ٧/ ٦/ ١٩٨٥ كما جاء بتقرير اللجنة المشتركة من لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتب لجنة الحكم المحلى والتنظيمات الشعبية بشأن الإقترح بمشروع القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ ما نصه. ولما كان الإقترح بمشروع قانون المعروض يقوم على ذات الأسس التى قام عليها القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ وهو تمكين المخالفين من تقديم طلباتهم ونظراً لوجود بعضهم أثناء هذه المهلة خارج البلاد ولعدم تمكن البعض الآخر من تقديم الطلبات لقصور الإعلام الذى أدى إلى عدم معرفتهم بهذه المهلة لهذا فقد رأت اللجنة أن تمد المهلة إلى ٧ يونيو سنة ١٩٨٧ بدلاً من ٧ يونيو ١٩٨٦ كما ورد فى الإقترح المعروض على أن يكون هذا المد آخر فرصة لهؤلاء المخالفين. ومن ثم فإنه يشترط للتمتع بالإعفاء من الغرامة المنصوص عليه فى الفقرة الرابعة من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل بالقانونين

رقمى ٥٤ لسنة ١٩٨٤، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ أن يكون المخالف قد تقدم بطلب إلى الوحدة المحلية المختصة في خلال المهلة التي إنتهت في ٧ / ٦ / ١٩٨٧ من أعمال مخالفة لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه وقعت قبل العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ في ١٩٨٣. لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه قضى بانقضاء الدعوى الجنائية بالتصالح تأسيساً على تصالحه مع الجهة الإدارية دون أن يستظهر مدى توافر باقى شروط التمتع بالإعفاء، فإنه يكون مشوباً بالقصور الذى له الصدارة على وجوه الطعن المتعلقة بمخالفة القانون مما يعجز محكمة النقض عن أعمال رقابتها على تطبيق القانون تطبيقاً صحيحاً على واقعة الدعوى كما صار إثباتها فى الحكم ونقول كلمتها فى شأن ما تثيره اللاباة العامة بوجه الطعن. لما كان ما تقدم فإنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والإعادة.

جلسة ١٢ من مايو سنة ١٩٩٢

بإدارة السيد المستشار/ محمد أحمد حسن نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين/ عبد اللطيف أبو النيل وعمار إبراهيم فرج وأحمد جمال عبد اللطيف نواب رئيس
المحكمة وبهيج حسين القصيجي.

(٦٧)

الطعن رقم ١٢٧٥٠ لسنة ٦٠ القضائية

(١) بناء. قانون « تفسيره ». حكم « تسيبه تسيب معيب ».

إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه في السنة
الواحدة دون موافقة اللجنة المختصة. أصبح غير مؤتم بصدر القانون رقم ١٠٦
لسنة ١٩٧٦ .

(٢) بناء. حكم « تسيبه. تسيب معيب ». نقض « أسباب الطعن. ما يقبل منها ».

وجوب استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام وتاريخ إنشائها. خلو الحكم
المطعون فيه من استظهار هذه العناصر. قصور.

١ - لما القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذي
دبت الطاعة على مقتضى أحكامه قد نص في الفقرة الأولى من المادة الأولى على
أنه، فيما عدا المباني التي تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات
القطاع العام، يحظر من أي جهة من الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها
أقامة أي مبنى أو تعديل قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها
تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها
وأجرائاتها والبيانات التي تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك في حدود
الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص كما نص في المادة الثانية على أن
تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنح تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية
بشؤون التنظيم منح تراخيص متعددة البناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على
خمس ألف جنيه في السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك
جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المباني التي لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه دون

موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعالاً غير مؤثرة.

٢- مناط تطبيق أحكام المادتين ١/ ٢٠١ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى حق الطاعة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام، وتاريخ إنشائها وإذ كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله.

الوقائع

انتهمت النيابة العامة الطاعة بأنها إقامت أعمال بناء تزيد قيمتها على خمس آلاف جنيه قبل الحصول على موافقة اللجنة المختصة. وطليت عقابها بالمادتين ١، ٢١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومحكمة جرح بركة السبع قسنت حضورياً عملاً بما دلت الإتهام بحبس المتهمه شهراً مع الشغل وكفالة عشرين جنيه والإزالة. استأنفت محكمة شبين الكوم الابتدائية - بهيئة استئنافية والإيقاف للحبس فقط.

فطن الأستاذ/ المحامى نيابة عن المحكوم عليها فى هذا الحكم بطريق اللقضى إلخ.

المحكمة

من حيث إن مما تنعاه على الحكم المطعون فيه أنه إذ دلتها بجريمة إقامة أعمال بناء تزيد قيمتها على خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة، فقد شابه القصور فى التسبب ذلك بأنه لم يورد مضمون أدلة اللبوت التى أقام عليها قضاءه، الأمر الذى يعيبه ويستوجب نقضه.

من حيث إن الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه فيه قد اقتصر فى بيان واقعة الدعوى والدليل على ثبوتها فى حق الطاعة على قوله : إن واقعة الدعوى تتحصل فيما جاء بمحضر ضبط الواقعة من أن المتهم أقام مبانى دور أرضى على هيكل خرسانى على مساحة ٩٠م^٢ وذلك بدون ترخيص، وما نسب إلى المتهم ثابت قبله ثبوتاً كافياً. مما ورد بمحضر ضبط الواقعة. لما كان ذلك وكان القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى دلت الطاعة على مقتضى أحكامه قد نص فى الفقرة الأولى من المادة الأولى على أنه : فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام، يحظر من أى جهة من

الجمهورية داخل حدود المدن والقرى أو خارجها إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص ، كما نص فى المادة الثانية على أن تعتبر موافقة اللجنة شرطاً لمنح تراخيص البناء، وعلى أنه لا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة ولما كان مؤدى ذلك جميعه أن أعمال إنشاء أو تعديل أو ترميم المبانى التى لا تجاوز خمسة آلاف جنيه دون موافقة اللجنة المختصة أصبحت أفعال غير مؤتمة . لما كان ذلك، وكان مناط تطبيق هذه الأحكام فى حق الطاعة يقتضى استظهار قيمة أعمال البناء محل الإتهام، وتاريخ إنشائها وإذا كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد خلا من استظهار ذلك، فإنه يكون قد تعيب بالقصور بما يبطله ويوجب نقضه والإعادة، وذلك دون حاجة إلى بحث باقى أوجه الطعن.

جلسة ٣١ من أكتوبر سنة ١٩٩٢

برئاسة السيد المستشار/ مصطفى الشاوي نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين/ محمد طلعت الرفاعي ومحمد عادل الشوريجي وأنس عماره نواب رئيس المحكمة
وحسين الصعدي.

(١٤٠)

الطعن رقم ١٧٥٨٤ لسنة ٥٩ القضائية

- (١) نقض : ما يجوز وما لا يجوز الطعن فيه من الأحكام : . نواب عامة .
الحكم الإستئنافي الغيابي الصادر بالبراءة . حق النيابة العامة في الطعن فيه
بالنقض منذ صدوره . علة ذلك ؟
- (٢) وصف التهمة . محكمة الموضوع : سلطتها في تعديل وصف التهمة : . بناء تقسيم .
محكمة الموضوع غير مقيدة بالوصف الذي ترفع به الدعوى . عليها أن تبين
حقيقة الواقعة المطروحة وأن تسبغ عليها الوصف الصحيح .
- (٣) بناء . تقسيم . ارتباط . وصف التهمة . نقض : حالات الطعن . اخطأ في القانون : .
جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وإقامته على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها .
قوامهما . فعل مادي واحد . تبرئة المتهم من الأخيرة لا يعفى للمحكمة من التعرض
للأولى . ولو لم ترد بوصف الإتهام . أساس ذلك ؟
- جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة . اقتصارها على المباني التي تقام
على سطح الأرض فحسب .

١ - لما كان الحكم المطعون فيه وإن صدر في غيبة المطعون ضده إلا أنه وقد
قضى بتأييد حكم محكمة أول درجة للقاضي بالبراءة لا يعتبر أنه قد أضربه حتى
يصح له أن يعارض فيه ومن ثم فإن طعن النيابة العامة فيه بالنقض من تاريخ
صدوره جاز .

٢ - من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانوني الذي تسبغه
للنيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من وجبها أن تمحص الواقعة المطروحة

عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاقها المرسوم فى وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تنبئها من الأوراق.

٣- لما كانت جريمة إقامة بناء بغير ترخيص وجريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تعرم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل للمادى المكون للجريمتين واحد وهو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تتمثل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تعطى لها والتى تنباين صورها بتلوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء للدورين الثانى والثالث الطوبين وإن كانت لا تنطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور - بالنسبة إلى المبانى على تلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو رهن بإقامة المطابق الأرضى ولا شأن له بالطريق التالية غير المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة رقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بولجها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تنصفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما وأنها لم تفعل وقضت بالإبرامة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه - ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير زلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة.

الوقائع

إتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه أقام مبانى على أرض غير مقسمة دون أن يتخذ بشأنها إجراءات التقسيم، وطلبت عقابه بمراد القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ومحكمة جناح مركز زفتى قضت غيابياً عملاً بالمادة ٣٠٤ / ١ من قانون الإجراءات الجنائية ببراءة المتهم استأنفت النيابة العامة ومحكمة ططا الابتدائية - بهيئة استئنافية - قضت غيابياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأيد الحكم المستأنف .
قطعت النيابة العامة في هذا الحكم بطريق النقض إلخ.

المحكمة

من حيث إن الحكم المطعون فيه وإن صدر في غيبة المطعون ضده إلا أنه وقد قضى بتأييد حكم محكمة أول درجة للقاضي بالبراءة لا يعتبر أنه قد أضربه حتى يصح له أن يمرض فيه ومن ثم فإن طعن النيابة فيه بالنقض من تاريخ صدوره جائز .
وحيث إن الطعن قد استوفى الشكل المقرر في القانون .

وحيث إن مبنى الطعن هو أن الحكم المطعون فيه إذ قضى بتأييد الحكم الابتدائي الصادر بتبرئة المطعون ضده من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة قد أخطأ في تطبيق القانون، ذلك بأنه أسس قضائه على أن البناء المنشأ كان مقصوراً على الدورين الثاني والثالث الطوبيين وهو ما لا ينطبق عليه أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ في شأن التخطيط العمراني، في حين أن هذه الواقعة تكون بذاتها جريمة إقامة بناء بدون ترخيص مما كان يتعين على المحكمة توقيع العقوبة المقررة لها التزاماً منها بواجبها في تمحيص الواقعة المطروحة عليها بكافة كبريها القانونية، مما يعيب الحكم ويستوجب نقضه .

وحيث إن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه برر قضائه ببراءة المطعون ضده من أن جريمة البناء على أرض غير مقسمة ولم يصدر بها قرار

تقسيم لا تنصرف إلا إلى الدور الأرضى الملاصق للأرض، وأن البناء محل الإتهام حسبما يبين من محضر المخالفة هو الدورين الثانى والثالث الطوبيين ، . لما كان ذلك، وكان من المقرر أن محكمة الموضوع لا تنقيد بالوصف القانونيين الذى تسبغه النيابة العامة على الفعل المسند إلى المتهم بل من واجبها أن تمحص الواقعة المطروحة عليها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها نصوص القانون تطبيقاً صحيحاً ذلك أنها وهى تفصل فى الدعوى لا تنقيد بالواقعة فى نطاق المرسوم فى وصف التهمة المحال عليها بل أنها مطالبة بالنظر إلى الواقعة الجنائية كما رفعت بها الدعوى على حقيقتها كما تتبينها من الأوراق، ولما كانت جريمة إقامة البناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وإن كانت كل جريمة منهما تقوم على عناصر وأركان تختلف عن عناصر الجريمة الأخرى غير أن الفعل المادى المكون للجريمتين واحد هو إقامة البناء سواء تم فى أرض غير مقسمة أو أقيم عليها بدون ترخيص فالواقعة المادية التى تحمل فى إقامة البناء هى عنصر مشترك بين كافة الأوصاف القانونية التى يمكن أن تطلى لها والتى تتباين صورها بتنوع وجه المخالفة للقانون، ولكنها كلها نتائج متولدة عن فعل البناء الذى تم مخالفاً للقانون، ولما كانت واقعة إقامة بناء الدورين الثانى والثالث الطوبيين وإن كانت لا تطبق عليها أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ فى شأن التخطيط العمرانى لأنه مقصور - بالنسبة إلى المبانى على ذلك التى تقام على الأرض ومن ثم فهو من إقامة الطابق الأرضى ولا شأن له بالطوابق التالية المتصلة بها، إلا أنه لما كان ذلك الفعل ذاته يكون من جهة أخرى جريمة إقامة بناء بدون ترخيص وهى قائمة على ذات الفعل الذى كان محلاً للإتهام بذلك الوصف الآخر فقد كان يتعين على المحكمة قياماً بواجبها فى تمحيص الواقعة بكافة كيوفها وأوصافها أن تصفى على الواقعة الوصف الصحيح وهو إقامة البناء بغير ترخيص أما ولأنها لم تفعل ونصت بالبراءة فى الواقعة المطروحة عليها برمتها فإنها تكون قد أخطأت فى تطبيق القانون مما يوجب نقض الحكم المطعون فيه - ولما كان هذا الخطأ قد حجب المحكمة عن تقدير أدلة الدعوى فإنه يتعين أن يكون النقض مقروناً بالإحالة .

برئاسة السيد المستشار/ مجدي منتصر نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة المستشارين/

حسن حمزة وصعافتي كامل وسعيد عبد العزيز محمد نواب رئيس المحكمة ونير عثمان.

(١٦٦)

الطعن رقم ١٧٩٨٤ لسنة ٥٩ القضائية

(١) بناء. التسميم. جريمة « أركانها ». قانون « تطبيقه ». محكمة الموضوع « سلطاتها في تعديل وصف التهمة ».

جريمة إقامة بناء بدون ترخيص. لها ذاتيتها الخاصة. إختلافها عن جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها. وإن كان للفعل المادي المكون لهما واحداً.

قانون تقسيم الأراضي السعد للبناء. لا يطبق على إقامة الأدوار العليا.
تحديد الواقعة المعروضة بجميع كيوفاتها وأوصافها. واجب على محكمة الموضوع.

(٢) بناء. التسميم. حكم « سبب محبب ». نفس « أسباب الطعن. ما يقبل منها ».
إغفال المحكمة لتعرض التهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة عند قضائها بالبراءة في تهمة إقامة بناء بدون ترخيص. قصور.

١ - إنه وإن كانت جريمة إقامة بناء على أرض لم يصدر قرار بتقسيمها وبدون ترخيص تقومان على فعل مادي واحد وهو إقامة البناء. وكان قانون تقسيم الأراضي السعد للبناء لا يطبق بالفعل على إقامة الأدوار العليا. كما هو الحال في الدعوى المعروضة. إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المباني بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر أن على محكمة الموضوع أن تضمن الواقعة المطروحة طيها بجميع كيوفاتها وأوصافها وكان ما أوردته المحكمة أسباباً لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة لا يواجه التهمة اللاتنية الخاصة بالبناء بغير ترخيص.

٢ - لما كان البين من الحكم المعلن فيه أنه أغفل التهمة اللاتنية المنسوبة إلى

المطعون ضده فلم يعرض لها اللبنة واقتصر في تبرير ما قضى به من براءة على ما ساقه بالنسبة للتهمة الأولى فلئن ذلك ينبغي عن أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه بغير إحاطة بظرف الدعوى وتمحيص أدلتها ويكون الحكم المطعون فيه معيباً بالقصور الذى يبطله.

الوقائع

اتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه :

١ - أقام على أرض غير مقسمة.

٢ - أقام بناء بدون ترخيص . وطلبت عقابه بمواد القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ومحكمة جلع مركز زفتى قضت غيابياً عملاً بمواد الإتهام بحبس المتهم سنة مع اللشل وكفالة عشرين جليعاً ويتفريمه عشرة آلاف جليع والإزالة على نفقته . عارض وقضى فى معارضته بقبولها شكلاً وفى الموضوع بتعديل الحكم المعارض فيه وإلغاء عقوبة الغرامة والتأييد فيما عدا ذلك . إستأنف . ومحكمة طنطا الابتدائية . بهيئة استئنافية . قضت حضورياً بقبول الإستئناف شكلاً وفى الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف وبراءة المتهم مما زسند إليه .

فطلعت النيابة العامة فى هذا الحكم بق النقص إلخ .

المحكمة

حيث إن مبنى طعن النيابة العامة على الحكم المطعون فيه أنه إذ قضى ببراءة المطعون ضده من جريمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة وبدون ترخيص قد شابه القصور فى التسبيب، ذلك بأنه أقام قضت به على عدم إنطباق قانون تقسيم الأراضى المعدة للبناء لا ينطبق بالفعل على إقامة الأذوار العليا . كما هو الحال فى الدعوى المطروحة . إلا أنه لما كانت جريمة إقامة هذه المباني بدون ترخيص تشكل جريمة مستقلة لها ذاتيتها الخاصة وكان المقرر أن على محكمة الموضوع أن تحصى الواقعة المعروضة عليها بجميع كيو فها وأوصافها وكان ما أورثته المحكمة أسباليا لقضائها بالبراءة من تهمة إقامة بناء على أرض غير مقسمة لا يواجه التهمة الثانية الخاصة بالبناء بغير ترخيص . لما كان ذلك وكان اللبين من الحكم المطعون فيه أنه أغفل التهمة الثانية المنسوبة إلى المطعون ضده فلم يعرض لها اللبنة واقتصر فى تبرير

ما قضى به من براءة على ما ساقه بالنسبة للتهمة الأولى فإن ذلك ينبئ على أن المحكمة أصدرت حكمها المطعون فيه بتغير إحاطة بطروف الدعوى وتمحيص لأدلتها ويكون الحكم المطعون فيه معيباً بالقصور الذى يبطله ويوجب نقضه والإعادة .

ومن حيث إنه يبين من مطالعة الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه أنه بعد أن زُشار إلى وصف التهمة التى نسبتها النيابة العامة إلى الطاعن وإلى طلبها بالمادة ٢٤٢ / ٣٠١ من قانون العقوبات، بنى قضاءه على قوله : « وحيث إن التهمة ثابتة فى حق المتهم من محضر الضبط متضمناً ما جاء بوصف النيابة العامة، وحيث إن المتهم لم يدفع التهمة بدفاع مقبول، ومن ثم يتعين عقابه بمواد الإتهام وعملاً بالمادة ٣٠٤ / ١ أ. ج، لما كان ذلك، وكانت المادة ٣١٠ من قانون الإجراءات الجنائية قد أوجبت أن يشتمل كل حكم بالإدانة على بيان الواقعة المستوجبة للعقوبة بياناً تتحقق به أركان الجريمة والظروف التى وقعت فيها والأدلة التى استخلصت منها المحكمة الإدانة حتى يتضح وجه استدلالها بها وسلامة مأخذها تمكياً لمحكمة النقض من مراقبة للتطبيق القانونى على الواقعة كما صار إثباتها فى الحكم وإلا كان قاصراً . وكان الحكم المطعون فيه قد اكتفى فى بيان الدليل بالإحالة إلى محضر ضبط الواقعة دون أن يورد مضمونه ولم يبين وجه استدلاله به على ثبوت التهمة بعناصرها القانونية كافة، فإنه يكون مشوباً بالقصور بما يعيبه، هذا إلى أن الحكم المطعون فيه وقد قضى للمدعى بالحقوق المدنية بالتعويض المؤقت المطالب به فقد خلا من بيان رسمه وصفته، مع أن هذا البيان من الأمور الجوهرية التى كان يتعين على المحكمة تذكرها، لما كان ذلك، فإن الحكم المطعون فيه فوق قصوره يكون مشوباً بالبطلان ويوجب نقضه والإعادة وذلك بغير حاجة إلى بحث أوجه الطعن الأخرى .

جلسة ٣٠ من نوفمبر سنة ١٩٩٣

برئاسة السيد المستشار/ جابر عبد التواب نائب رئيس المحكمة وعضوية السادة
المستشارين/ أمين عبد العليم نائب رئيس المحكمة وفتحى حجاب ومحمد شعبان وعلى شكيبد

(١٦٨)

الطعن رقم ١٩٢١٦ لسنة ٥٩ القضائية

(١) بناء جريمة « الجريمة المستمرة » إرتباط . حكم « تسييه . تسييب معيب » .

جريمة البناء بدون ترخيص . جريمة متتابعة الأفعال . حد وأساس ذلك ؟

(٢) بناء . دفاع « الإخلال بحق الدفاع . ما يوفره » . نقض « أسباب الطعن . ما
يقبل منها » .

إدانة الطاعن بجريمة بناء بدون ترخيص لمجرد إختلاف موضوع الدعوى
المنضمة على تلك فى الدعوى المطروحة دون تحقيق دفاعه بأن أعمال بناء العقار
جميعه نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل . قصور .

١ - من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هى إلا جريمة متتابعة
الأفعال متى كانت أعمال البناء متعاقبة متوالية إذ هى حينئذ تقوم على نشاط . وإن
للعرف فى أزمنة متوالية - إلا أنه يقع تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد ، والإعتداء فيها
مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزممنتها وتعاقبها دون أن
يقطع بينها فارق زمنى يوحى بانفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحدة إجرامية
فى نظر القانون ، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن أى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى
وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم يتكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم .

٢ - لما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن لمجرد إختلاف
الأعمال التى كانت موضوع الدعوى المنضمة عن الأعمال موضوع الدعوى
المطروحة وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال بناء العقار جميعه كانت نتيجة
قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى أساس
الدفع ، فإنه يكون مشوباً بالقصور مما يعيبه .

الوقائع

إتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه أقام بناء بغير ترخيص من الجهة المختصة. وطلبت عقابه بالمراد ٢٢، ٢٢، ٤ مكرر من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانونين رقمي ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٥٤ لسنة ١٩٨٤. ومحكمة البلدية بالجيزة قضت غيابياً عملاً بمراد الإتهام بمعاقبة المتهم بالحبس شهراً والإخلاء والإزالة خلال أسبوعين وكفالة عشرين جليهاً. عارض وقضى في معارضته بقبولها شكلاً ورفضها موضوعاً وتأييد الحكم المعارض فيه. إستأنف. ومحكمة الجيزة الابتدائية (بهيئة إستئنافية) قضت حضورياً بقبول الإستئناف شكلاً وفي الموضوع برفضه وتأييد الحكم المستأنف.

فطن الأستاذ/ المحامي نيابة عن المحكوم عليه في هذا الحكم بطريق النقض إلخ.

المحكمة

من حيث إن مما يتعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه أنه ذاته بجريمة إقامة بناء بدون ترخيص من الجهة المختصة قد إنتطوى على خطأ في تطبيق القانون وقصور في التسببب ذلك أنه دفع أمام المحكمة الإستئنافية بعدم جواز نظر الدعوى لمابقة الفصل فيها في الجملة رقم لسنة واستئنافها رقم لسنة إلا أن المحكمة رفضت هذا الدفع خلافاً لتصحيح القانون وردت عليه بما لا يصلح رداً.

ومن حيث إنه لما كان الحكم المطعون فيه قد عرض لما يفرضه الطاعن بشأن الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لمابقة الفصل فيها بقوله : وحيث إنه بخصوص الدفعيين المبديين بجلسة ٢١/١٢/١٩٨٧ فإن المحكمة تقضى برفضهما حيث إن اللجنة المضمنة قد تبين بأنه قام ببناء الدورين فوق الأول بعد الأرض بدون ترخيص وأن اللجنة المضمنة هي لسنة المفيدة برقم لسنة وتبين بأنها حكم فيها بجلسة ٢٤/١١/١٩٨٦ ومن ثم فيكون الدفعان المبديان قد جاء في غير محلها ومن ثم فإن المحكمة تقضى برفضهما . أما كان ذلك، وكان من المقرر قانوناً أن جريمة البناء بغير ترخيص إن هي إلا جريمة متتابعة الأفعال متى كانت أعمال البناء متتابعة متوالية إذ هي حينئذ تعرق على نشاط.

وإن إقتراف في أزمئة متوالية - إلا أنه تنفيذاً لمشروع إجرامى واحد، والإعتداء فيها مسلط على حق واحد وإن تكررت هذه الأعمال مع تقارب أزمنتها وتعاقبها دون أن يقطع بينها فارق يوحى بإنفصام هذا الإتصال الذى يجعل منها وحده إجرامية فى نظر القانون، بمعنى أنه إذا صدر الحكم عن رى منها يكون جزاء لكل الأفعال التى وقعت فى تلك الفترة حتى ولو لم ينكشف أمرها إلا بعد صدور الحكم. لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بإدانة الطاعن لمجرد إختلاف الأعمال التى كانت موضوع الدعوى المنضمة عن الأعمال موضوع الدعوى المطروحة وذلك دون تحقيق دفاعه من أن أعمال إقامة بناء العقار جميعه كانت نتيجة قصد جنائى واحد ونشاط إجرامى متصل قبل صدور الحكم نهائياً فى الدعوى أساس الدفع، فإنه يكون مشوباً بالقصور مما يعيبه ويوجب نقضه والإعادة دون حاجة لبحث باقى أوجه الطعن.

قائمة المراجع

- ١ - أ. د. محمد شكرى سرور - مسئولية مهندسى ومقاولى البناء - طبعة ١٩٨٥ .
- ٢ - أ. د. سهير منتصر - الالتزام بالتبصير .
- ٣ - أ. د. حسام الأهرانى - مصادر الإلزام - ط ٢ سنة ١٩٩٥ .
- ٤ - د. ميرفت عبد العال - عقد المشورة فى مجال نظم المعلومات - رسالة دكتوراه - جامعة عين شمس - ١٩٩٧ .
- ٥ - د. أحمد عبد التواب محمد بهجت - الالتزام بالنصيحة فى نطاق التشييد - رسالة دكتوراه - جامعة الزقازيق .
- ٦ - أ. د. نزيه المهدى - الالتزام قبل التعاقدى - القاهرة - سنة ١٩٩٠ .
- ٧ - أ. د. محمد ناجى ياقوت - مسئولية المعمارين - سنة ١٩٨٤ .
- ٨ - أ. د. عبد الرزاق السنهورى - عقد الوكالة - الوسيط : ج ٧ .
- ٩ - د. عبد الحليم عبد اللطيف - حسن النية وأثره فى التصرفات فى الفقه الإسلامى وللقانون المدنى - رسالة دكتوراه - جامعة المنوفية .
- ١٠ - أ. د. محمد لبيب شنب - شرح أحكام عقد العقولة - سنة ١٩٦٢ .
- ١١ - د. عبد الرزاق حسين ياسين - المسئولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء - رسالة دكتوراه - جامعة أسيوط - ١٩٨٧ .
- ١٢ - أ. د. توفيق فرج - مصادر الالتزام .
- ١٣ - أ. د. مصطفى الجارحى - عقد العقولة من الباطن سنة ١٩٨٨ .
- ١٤ - أ. د. مصطفى الجمال - مصادر الالتزام - سنة ١٩٩٩ .
- ١٥ - أ. د. عبد المنعم فرج للصنة - مصادر الالتزام .
- ١٦ - عبد الرزاق السنهورى - الوسيط - مصادر الالتزام - ط ١ .

- ١٧ - أ.د. سليمان مرقص - بحوث وتطبيقات على الأحكام في المسؤولية المدنية .
- ١٨ - د. محمد حسين على الشامي - ركن الخطأ في المسؤولية المدنية - رسالة .
- ١٩ - أ.د. عبد الرشيد مأمون - المسؤولية العقدية عن فعل الغير سنة ١٩٨٦ .
- ٢٠ - أ.د. عبد الرشيد مأمون - الحق الأدبي للمؤلف - سنة ١٩٧٨ .
- ٢١ - أ.د. محمد كامل مرسى - العقود المسماة ج٤ - سنة ١٩٥٣ .
- ٢٢ - فيليب تورنو - المسؤولية المدنية . سنة ١٩٩٦ .
- ٢٣ - د. يوسف النعمة - دفع المسؤولية بخطأ المضرور - سنة ١٩٩١ .
- ٢٤ - أ.د. عبد الرزاق السنهوري - عقد المقاولة - ح٧ .
- ٢٥ - مجموعة الأعمال التحضيرية للقانون المدني .
- ٢٦ - أ.د. عبد الرزاق السنهوري - عقد البيع - ح٤ .
- ٢٧ - أ.د. سليمان مرقص - عقد البيع - سنة ١٩٩٠ .
- ٢٨ - د. إبراهيم بلال - تمليك العقارات تحت الإنشاء - ١٩٩٨ رسالة دكتوراه - جامعة الاسكندرية .
- ٢٩ - أ.د. محمد لبيب شلب - المسؤولية عن الأشياء .
- ٣٠ - د. عبد الحميد الشعراوي ، أ. عز الدين الديناصوري - المسؤولية المدنية .
- ٣١ - حسين عامر ، عبد الرحيم عامر - المسؤولية المدنية للتنفيذية والعقدية .
- ٣٢ - أ.د. سليمان مرقص - الفعل الضار .
- ٣٣ - عبد المعين لطفى جمعه - موسوعة القضاء .
- ٣٤ - مجموعة أحكام النقض المدنية .

الفهرس

الموضوع	ص
المقدمة	٣
الفصل الأول : البناء بدون ترخيص	٧
الفصل الثاني : جريمة البناء خارج خط التنظيم	٢٩
الفصل الثالث : جريمة البناء المخالف للمواصفات	٣٤
الفصل الرابع : جريمة استغلال أعمال البناء السابق وقفها بالطريق	
الإدلى	٣٨

ملحق تشرى

(قوانين البناء - والقرارات الملحق بها)	٥١
الفصل الأول : أحكام عامة	٦٢
الفصل الثاني : الإشتراطات البنائية العامة	٦٦
الفصل الثالث : أحكام الاضاء والتهوية واشتراطات الأبنية	٦٨
الفصل الرابع : مواصفات إنشاء السلام الرئيسية والثانوية	٧١
الفصل الخامس : الإرتفاعات القصوى للأبنية	٧٢
الفصل السادس : البروزات المصرح بها فى واجهات المباني	٧٤
الفصل السابع : طلبات الترخيص والمستندات الواجب إرفاقها بها	٧٥
الفصل الثامن : واجبات المرخص له	٧٨
الفصل التاسع : متابعة تنفيذ الأعمال وواجبات الجهة الإدارية	٧٩
الفصل العاشر : سلطات المحليات	٨٢
الفصل الحادى عشر : إشتراطات تأمين السبل وشاغليه ضد الحريق	٨٣
الفصل الثانى عشر : تنفيذ الأعمال الصحية	٨٩

الموضوع	ص
- طلب ترخيص أعمال بناء	٩٣
- قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٠٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن	
ارتفاعات المباني	١١١
- قانون رقم ١٠٦ لسنة ٧٦ فى شأن توجييه وتنظيم أعمال البناء	١١٩
- قانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣ بتعديل بنص أحكام القانون رقم ١٠٦	
سنة ٧٦	١٤٢
- قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ م بتعديل بعض أحكام قانون توجييه	
وتنظيم أعمال البناء	١٥١
- عدم جواز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة	١٥٨
ملحق قضائى	
مبادئ محكمة النقض	١٧١
الفصل الأول : جريمة البناء بدون ترخيص	١٧٣
الفصل الثانى : جريمة البناء المخالف للقانون	١٩٣
الفصل الثالث : جريمة البناء على أرض غير مقسمة	١٩٩
الفهرس	٢٤٧

﴿ تم بحمد الله ﴾

المحتويات

- البناء بدون ترخيص
- جريمة البناء خارج خط التنظيم
- جريمة البناء المخالف للمواصفات
- جريمة استئناف أعمال البناء السابق وقفها إدارياً
- ملحق تشريعى لقوانين البناء والقرارات الملحقه بها
- مبادئ محكمة النقض فى :
- جريمة البناء بدون ترخيص
- جريمة البناء المخالف للقانون
- جريمة البناء على أرض غير مقسمة

Bibliotheca Alexandrina



0270974

الإشعاع
alesha

مكتبة الإشعاع للطباعة والنشر والتوزيع

الإدارة والتوزيع ، المنتزة - أبراج مصر للتمهيز رقم ١٤ ٥٤٧٥٤٩١
الطابع ، المأمورة البلد - بحرى - شارع ٣٦٨ ٥٦٠٠٤٧٩ إسكندرية